



**La Habana**

**2020**



# REGULACIONES URBANÍSTICAS

Municipio 10 de Octubre.

Ciudad de La Habana.

## 10 de Octubre.

### **Promotores institucionales**

Dirección Municipal de Planificación Física 10 de Octubre (DMPF)

Dirección Provincial de Planificación Física La Habana (DPPF)

Instituto de Planificación Física (IPF)

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

La Habana agosto 2016

Promotores Institucionales.

### **REDACCIÓN Y REVISIÓN:**

- Dirección Provincial de Planificación Física.
- Dirección Municipal de Planificación Física.

### **EDICIÓN:**

- Departamento Provincial de Control Territorial.

### **MAQUETACIÓN:**

- Grupo Técnico Provincial de Legislación Urbana.

### **APROBACIÓN:**

- Asamblea Municipal del Poder Popular.
- Subdirector Provincial de Inversiones y Control Territorial.
- Directora Provincial de Planificación Física.

Consejo de la Administración de Ciudad de La Habana.

Asamblea Provincial del Poder Popular.

### **REVISIÓN TÉCNICA DPPF:**

Arq. Juan Gerónimo Garcés Espinosa.



# ÍNDICE

## INTRODUCCIÓN

1. Antecedentes Históricos y evolución del municipio.....
2. Visiones de intelectuales.....
- 3 Taller de las Regulaciones Urbanísticas .....
- 4 La Estrategia y Desarrollo de la Ciudad de La Habana.

## LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO. REGULACIONES URBANÍSTICAS.

Trascendencia, interpretación, aplicación y uso del sistema regulador.

Roberto Moro Pérez

### 1. Descripción del Municipio.

- 1.1. Derrotero del Municipio.
- 1.2. Caracterización general del municipio.
- 1.3. Descripción de las zonas de regulación.

### 2. Caracterización de las regulaciones

- 2.1. Regulaciones urbanísticas.
- 2.2. Premisas conceptuales.
- 2.3. Regulaciones generales de intervención urbana.
- 2.4. Regulaciones específicas de intervención urbana.
- 2.5. Regulaciones de procedimientos.
- 2.6. Tablas y Normas Gráficas.
- 2.7. Glosario de términos.
- 2.8. Anexos y Bibliografías.

## 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

### 3.1 Calidad del medio ambiente

#### 3.1.1. Responsabilidad ambiental

- 3.1.2. Equidad social
- 3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbano.
- 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 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. Clasificación de los Grados de Protección

3.2.3. Zonas y Frentes de calle de alto valor.

3.2.4. Puntos focales del barrio.

3.2.5. 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.

3.3.5 **TAREA VIDA.**

### **3.4. Infraestructura técnica.**

3.4.1 Red eléctrica.

3.4.2. Red de corrientes débiles.

3.4.3. Red de acueducto y alcantarillado y drenaje pluvial.

3.4.4. Red de gas manufacturado/.

3.4.5. Redes específicas.

### **3.5. Vías públicas**

3.5.1. Vías expresas

3.5.2. Arterias principales.

3.5.3. Arterias secundarias.

3.5.4. Vías colectoras.

3.5.5. Vías calles locales.

### **3.6. Espacios públicos y áreas verdes. (OHCH)**

3.6.1 Clasificación el espacio público.

3.6.2 Ocupación del espacio público.

3.6.3. Acciones sobre el espacio público.

### **3.7. Morfología Urbana.**

3.7.1. Estructura de la manzana.

3.7.1.2. Dimensión y forma de la manzana.

3.7.1.3. Coeficiente de ocupación y de utilización de la manzana.

3.7.2. Disposición de la edificación en la parcela.

3.7.2.1. Coeficiente de ocupación y de utilización.

3.7.2.2. Tamaños máximos y mínimos de parcela.

3.7.2.3 Vistas y luces

3.7.2.4 Medianerías.

3.7.2.5 Pasajes.



### 3.7.3. Alineación de las edificaciones.

#### 3.7.3.1. Alineación característica

#### 3.7.3.2. Pasillos laterales y de fondo

#### 3.7.3.3. Retranqueos y esquinas con chaflanes.

### 3.7.4 Tipos y elementos de fachada

#### 3.7.4.1. Cercados

#### 3.7.4.2. Jardines

#### 3.7.4.3. Portales

#### 3.7.4.4. Alturas

#### 3.7.4.5. Puntales y entrepisos

#### 3.7.4.6. Sótanos y semi sótanos

#### 3.7.4.7 Basamentos

#### 3.7.4.8. Salientes

#### 3.7.4.9 Balcones, loggias y terrazas

#### 3.7.4.10. 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 grado de protección.

3.8.4. División y unificación de viviendas.

3.8.5. Escaleras.

3.8.6. Mezzanines.

3.8.7. Entrepisos.

3.8.8. Patios y patinejos.

3.8.9. Paletas de colores.

3.8.10. Barreras urbanas y arquitectónicas.

### **3.9. Usos de Suelo**

### **3.10 Carteles y señalizaciones**

### **3.11 Mobiliario urbano**

## **4. Regulaciones específicas e Intervención urbana.**

### **4.1. Zona de regulación de intervención urbana I**

4.1.1. Derrotero de cada Zona de Intervención I

4.1.2. Caracterización general de cada zona

4.1.3. Descripción de cada zona de regulación

4.1.3.1 Calidad del Medio Ambiente.

4.1.3.2 Protección y preservación patrimonial.

4.1.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad

4.1.3.4 Infraestructura Técnica.



- 4.1.3.5 Vías Públicas.
- 4.1.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.
- 4.1.3.7 Morfología urbana.
- 4.1.3.8 Acciones constructivas.
- 4.1.3.9 Uso de Suelo
- 4.1.3.10 Carteles y señalizaciones.
- 4.1.3.11 Mobiliario urbano

## **4.2. Zona de regulación de intervención urbana II**

- 4.2.1. Derrotero de cada Zona de Intervención II
- 4.2.2. Caracterización general de cada zona
- 4.2.3. Descripción de cada zona de regulación
  - 4.2.3.1 Calidad del Medio Ambiente.
    - 4.2.3.2 Protección y preservación patrimonial.
    - 4.2.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad
    - 4.2.3.4 Infraestructura Técnica.
    - 4.2.3.5 Vías Públicas.
    - 4.2.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.
    - 4.2.3.7 Morfología urbana.
    - 4.2.3.8 Acciones constructivas.
  - 4.2.3.9 Uso de Suelo
  - 4.2.3.10 Carteles y señalizaciones.
    - 4.2.3.11 Mobiliario urbano

## **4.3. Zona de regulación de intervención urbana III**

- 4.3.1. Derrotero de cada Zona de Intervención III
- 4.3.2. Caracterización general de cada zona
- 4.3.3. Descripción de cada zona de regulación
  - 4.3.3.1 Calidad del Medio Ambiente.
    - 4.3.3.2 Protección y preservación patrimonial.
      - 4.3.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad
      - 4.3.3.4 Infraestructura Técnica.
      - 4.3.3.5 Vías Públicas.
      - 4.3.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.
    - 4.3.3.7 Morfología urbana.
      - 4.3.3.8 Acciones constructivas.
  - 4.3.3.9 Uso de Suelo
  - 4.3.3.10 Carteles y señalizaciones.
    - 4.3.3.11 Mobiliario urbano

## **4.4. Zona de regulación de intervención urbana IV**

- 4.4.1. Derrotero de cada Zona de Intervención IV



- 4.4.2. Caracterización general de cada zona
- 4.4.3. Descripción de cada zona de regulación
  - 4.4.3.1 Calidad del Medio Ambiente.
  - 4.4.3.2 Protección y preservación patrimonial.
    - 4.4.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad
    - 4.4.3.4 Infraestructura Técnica.
    - 4.4.3.5 Vías Públicas.
    - 4.4.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.
  - 4.4.3.7 Morfología urbana.
    - 4.4.3.8 Acciones constructivas.
  - 4.4.3.9 Uso de Suelo
  - 4.4.3.10 Carteles y señalizaciones.
    - 4.4.3.11 Mobiliario urbano

#### **4.5. Zona de regulación de intervención urbana V**

- 4.4.1. Derrotero de cada Zona de Intervención V
- 4.4.2. Caracterización general de cada zona
- 4.4.3. Descripción de cada zona de regulación

### **5. Anexos**

#### **6. Tablas y normas gráficas.**

##### **6.1. Plano de Ordenamiento Territorial.**

##### **6.2. Plano Regulador de Intervención Urbana,**

##### **6.3. Plano de Protección y Preservación Patrimonial.**

##### **6.4. Plano Vulnerabilidad y Riesgos.**

##### **6.5. Plano de Espacios Públicos y Áreas Verdes.**

##### **6.6. Tabla Resumen de Zonas de Intervención Urbana.**

##### **6.7- Tabla de Alternativas de Usos por Tipología Arquitectónica**

##### **6.8-Gráficas e Ilustraciones**

#### **7. Glosario de Términos**

#### **8. Bibliografía.**



## INTRODUCCIÓN

### 1. Antecedentes históricos y evolución del Municipio 10 de Octubre.

El municipio de 10 de Octubre se constituye como tal en 1976, al establecerse en todo el país la nueva División Política-Administrativa aprobada por el Primer Congreso del Partido Comunista de Cuba en diciembre de 1975, plasmada jurídicamente mediante la Ley 1304 del 5 de junio de 1976, aunque su historia se remonta al siglo XVI. El 28 de octubre de 1492 Cristóbal Colón desembarcó en la costa norte de Cuba. Hacia el verano de 1510, ya bojeada la Isla, llega Diego Velásquez con un grupo de españoles. Comienza la ocupación de Cuba y desde 1511 hasta 1515 se produce la fundación de las primeras siete villas. La Vila de San Cristóbal, establecida inicialmente en la costa sur de La Habana, fue trasladada junto al Puerto de Carenas, en la costa norte, según se cree en 1519.

La necesidad de sus moradores de extender hacia los territorios cercanos las zonas de cultivos de subsistencia determinó la aparición de caminos que enlazaran la Villa con el interior. Esto se remonta a fecha anterior a 1557, pues ya en ese año el cabildo convoca a los vecinos para que cooperen con el arreglo de los mismos que habían sido destruidos por un huracán (1).

Estos caminos fueron tomando distintas Denominaciones, entre ellos se encontraban el “Camino de Matabanó”, nombrado más tarde “Camino Real del Sur” por donde entraba en la capital la mayor parte de los abastecimientos y que fue el más significativo para la historia de nuestra localidad y su futura evolución económica y social. Hasta el presente ha sido imposible hallar evidencias materiales de asentamientos aborígenes en el área que abarca nuestro municipio en la actualidad. La permanencia en nuestra toponimia de vocablos tales como Luyanó, Uyanó, Maboá y otros sugieren esta posibilidad.

Durante el siglo XVI y hasta fines del XVIII se otorgan las primeras mercedes en el territorio, se desarrolla la agricultura de subsistencia, así como el cultivo de la caña de azúcar y el tabaco.

El dato más antiguo referido al territorio se remonta a 1558, año en que aparece mencionado un lugar denominado **Sabana de la Mula**, destinado por el Cabildo a Apacentar el ganado manso que iba a ser sacrificado, sitio que corresponde a las actuales Calzadas de Diez de Octubre, Concha y Cristina.

El primitivo Jesús del Monte se hallaba al sur de la villa de San Cristóbal, con una extensión aproximada de unas cinco leguas de superficie. Incluía las zonas que posteriormente fueron conocidas como: Luyanó, La Víbora, Jacomino, Arroyo Apolo y Arroyo Naranjo.

La cercanía a la villa de San Cristóbal, los caminos que lo atravesaban, la fertilidad y topografía del terreno, así como las favorables condiciones climáticas, resultaron factores importantes para que se produjeran mercedes de tierra, primero; y el establecimiento de pobladores, después.

### **Mercedes concedidas en el territorio y actividades económicas durante los primeros tiempos**

Durante la segunda mitad del siglo XVI La Habana comenzó a adquirir importancia en virtud del fomento de las construcciones militares que debían defenderla de los ataques de los corsarios y por el establecimiento del régimen de flotas. De la América a España salían dos



flotas: una desde Cartagena y Portobelo y otra de Veracruz. Estas dos flotas debían reunirse en La Habana y luego emprender el viaje hacia España juntas, a través del canal de La Florida. Los viajes de las flotas empezaron a hacerse con regularidad desde 1581. La estancia de las flotas beneficiaba extraordinariamente a La Habana, puesto que, tanto al venir de España como al regreso, los barcos necesitaban agua, leña, carne, viandas, frutas, cueros y otros productos de los cuales se abastecían en la villa; lo que determinaba que en varias leguas a la redonda se criara ganado y se cultivaran tierras

Grabado del puerto y La Habana visto desde la Loma de Jesús del Monte. Con el propósito de abastecer a los miles de soldados, marinos y pasajeros que formaban parte de las flotas.



Grabado del puerto y La Ciudad de La Habana visto desde la Loma de Jesús del Monte.

El otorgamiento de mercedes de tierra en la localidad se inicia aún antes de mediados del mencionado siglo, continúa durante la segunda mitad y se intensifica en el siglo XVII. Esas tierras, comenzando por las otorgadas en la zona de Luyanó, estarían dedicadas a estancias de labor y sabanas para pastoreo de ganado, actividades que tenían como objetivo abastecer la villa de San Cristóbal. Aparecen como beneficiarias de los otorgamientos personas de diferente extracción social desde Juan de Rojas y Francisco Colona, destacadas personalidades de la villa, hasta negros libres.

El cultivo del tabaco se desarrolló en Jesús del Monte desde los primeros años del siglo XVII. Los europeos habían aprendido de los indígenas a fumarlo desde mucho antes y ya en aquella época se usaba en Europa; aunque en Cuba solo se sembraba para el consumo y la venta a las flotas. En ese propio siglo fue surgiendo la agricultura cañera y se establecieron varios trapiches en el territorio.

Factores importantes en el desarrollo histórico de Jesús del Monte son la presencia de numerosos caminos y serventías, en primer lugar el Camino Real del Sur, que atravesaba el territorio de norte a sur y enlazaba la villa con el campo o monte, por lo que posteriormente recibió el nombre de Calzada de Jesús del Monte. Esta vía fue durante varios años el principal camino por donde entraban los abastecimientos agrícolas y pecuarios a La Habana y conducía hasta Santiago de las Vegas, Bejucal y Batabanó. Otra importante vía de comunicación era el Camino del Sudeste (Camino de Luyanó), el que fue con el tiempo la calle Mangos. El mismo conducía hacia Guanabacoa y San Miguel del Padrón. A principios



del siglo XIX fue sustituida por la Calzada de Luyanó, que constituyó la más utilizada vía terrestre de salida de La Habana hacia el este hasta que se inauguró el Paso Superior de la Vía Blanca en 1947.



Calle de Mangos. Actual calzada de Luyanó.

Además de estos dos caminos principales, había otros de segundo orden que atravesaban el territorio en distintas direcciones, como el camino de la Cruz del Padre o del Guanchero, coincidente en parte con la actual avenida de Mayía Rodríguez; la serventía de María Ayala, que seguía aproximadamente el rumbo de lo que es hoy la avenida de Dolores o “Camilo Cienfuegos”. También hubo caminos o serventías que al andar de los tiempos se convirtieron en importantes vías como las Calzadas de Concha y la de Porvenir. Calle de Mangos. Actual calzada de Luyanó. El incesante tráfico de viajeros, carretas y arrías fue creando las condiciones para el surgimiento de cafés, fondas, herrerías y otros establecimientos necesarios para el abastecimiento y descanso del creciente personal que se movía por los caminos existentes en el territorio.

El poblamiento del territorio se fue produciendo en forma lenta y dispersa desde fines del siglo XVI y principios del XVII y a mediados de éste ya existía el caserío de Jesús del Monte en terrenos del demolido ingenio San Francisco de Paula, propiedad de Francisco de Lara Bohórquez, en las inmediaciones de la intercepción del Camino Real del Sur y el del Sudeste. Este poblado, distante de la villa unos cuatro kilómetros en dirección sur, presentaba típicas características rurales y estaba compuesto por naturales de la Isla, inmigrantes canarios y peninsulares; así como negros libres y esclavos. Éstos se dedicaban básicamente al cultivo de la caña de azúcar y a su procesamiento; mientras aquellos, aprovechando las condiciones favorables del terreno, practicaban una agricultura de subsistencia y el cultivo del tabaco. A fines del siglo XVII la población ascendía a 1 627 habitantes, de ellos, 673 españoles y libres y 954 esclavos. El crecimiento progresivo del asentamiento poblacional y los serios inconvenientes que confrontaban los vecinos, especialmente durante la estación de las lluvias, para trasladarse hasta la parroquial mayor a fin de participar en los oficios religiosos. Contribuyeron a que se construyera la ermita de “Jesús el Buen Pastor” en la elevación



próxima al cruce de los dos caminos principales mencionados. En 1695, cuando ya la ermita resultaba insuficiente para desempeñar su cometido; el presbítero Cristóbal Bonifaz de Rivera, propietario de terrenos en las inmediaciones, donó la extensión necesaria para la construcción de una iglesia de piedra y tejas, de una sola nave y sin torres. La iglesia fue declarada auxiliar de la parroquial mayor.

Los documentos más antiguos existentes en el archivo parroquial; referente a Matrimonios, bautizos y defunciones.

### **Primera manifestación de rebeldía: la sublevación de los vegueros**

El cultivo del tabaco se fue desarrollando en Cuba a lo largo del siglo XVII hasta convertirse en el más productivo de la Isla durante los primeros años del siglo XVIII. Era una mercancía que se caracterizaba por ser durable, de reducido volumen y peso, que había ido adquiriendo buenos precios debido a la gran demanda existente en Europa, y que podía exportarse tanto por vía legal como mediante contrabando.

En la época el cultivo del tabaco se extendió considerablemente a tal punto que, ante el clamor de los cosecheros, fue autorizada su siembra en las cercanías de La Habana, lo cual se había prohibido varias décadas antes para dar preferencia a la agricultura de subsistencia. Al amparo de la nueva disposición terrenos próximos al Grabado de la Iglesia de Jesús del Monte. Arroyo de Agua Dulce y Maboá, y los ríos Almendares y Luyanó se cubrieron de vegas.

En 1701 ascendió al trono de España el Duque de Anjou, de la Casa de los Borbones - nieto de Luis XIV, Rey de Francia – con el nombre de Felipe V, lo que trajo importantes cambios políticos y económicos en Cuba dirigidos a la centralización. Desde principios del siglo el gobierno de España se propuso obtener crecidas ganancias que comprende el tabaco a bajo costo en Cuba vendiéndolo a elevados precios en Europa. Las grandes compras de tabaco las comenzó el gobernador

Laureano de Torres en 1708, lo cual disgustó a los intermediarios. En 1716 Vicente Rojas fue enviado a Cuba como nuevo Gobernador. Traía la encomienda de promover la extensión del cultivo, establecer el monopolio (estanco) del tabaco y eliminar a los intermediarios. Realizados los estudios pertinentes, en abril de 1717 se dicta el Real Decreto que estableció el mencionado monopolio.

La decisión causó gran descontento entre los vegueros, labradores independientes, que generalmente no explotaban mano de obra esclava. También se oponían a la medida los intermediarios y el clero, que temía la ruina de los campesinos y que no pudieran pagar las rentas de tierras que eran propiedad de los conventos. Los intermediarios, a quienes el estanco del tabaco les arrebató un lucrativo negocio, se aprovecharon del desarrollo de los vegueros, que se sentían apoyados por los frailes y otros terratenientes, para inducirlos a protestar violentamente y a pedir la supresión del monopolio.

Ante las perspectivas para la aplicación del estanco y la indiferencia que mostraban las autoridades frente a las solicitudes que se les hacían, los vegueros se decidieron por el uso de la fuerza; impidiendo la entrada del ganado destinado a abastecer de carne a la capital. El 21 de agosto de ese año unos quinientos vegueros se concentraron en Jesús del Monte. Procedían de las localidades de Santiago de las Vegas, San Miguel del Padrón, Guanabacoa y otros lugares, y tenían el propósito de exigir al gobierno la revocación del estanco y que fueran enviados hacia España los funcionarios encargados de controlar su cumplimiento.



Al día siguiente; armados de machetes, picos y otros instrumentos de trabajo marcharon hacia la capital y entraron en ella sin hallar resistencia. Las tropas se encontraban acuarteladas y los sublevados impedían que se les suministrara comida, acciones que eran apoyadas por la población.

El Capitán General Roja se declaró impotente para dominar la situación. Renunció y embarcó rumbo a España acompañado de los funcionarios encargados de aplicar el estanco. Ante estos

acontecimientos y la promesa de que se suspendería el proyectado monopolio los vegueros se tranquilizaron.

Al año siguiente viene a Cuba como nuevo Capitán General Gregorio Guazo Calderón, quien traía instrucciones de restablecer el estanco del tabaco, reformar el ejército y tomar medidas drásticas ante cualquier manifestación de protesta.

Prometió a los vegueros que compraría la totalidad de las cosechas y que pagaría con puntualidad, lo cual no se cumplió; debido a ello se produjeron dos nuevas sublevaciones: en junio de 1720 y en febrero de 1723. Durante la última etapa se produjo un enfrentamiento armado entre los vegueros, de

una parte, y las fuerzas de infantería y de caballería, de la otra; en el lugar en que actualmente se encuentra Rancho Boyeros. Un veguero resultó muerto, hubo varios heridos y once cayeron prisioneros. Trasladados a Jesús del Monte fueron encerrados en un lugar seguro y luego fusilados por orden del Gobernador Guazo. A continuación, fueron colgados de los árboles que había junto al camino de Jesús del Monte, el más frecuentado de los que daban acceso a la capital. Después de permanecer colgados durante dos días, **“para que sirviera de escarmiento público”** y cuando ya los cuerpos comenzaban a descomponerse el gobernador permitió que fueran sepultados. De las once víctimas ocho fueron enterradas en el cementerio que existía junto a la primitiva iglesia de Jesús del Monte, la historia ha recogido sus nombres: Mateo Ravelo, Eusebio Pérez, José Canino, Blas

Martín, Melchor Martín, Juan Quesada, Pedro González y otro Melchor Martín.

Hubo algunos muertos más a consecuencia de las heridas recibidas y varias decenas de personas vecindadas en Guanabacoa, San Miguel del Padrón y Jesús del Monte desaparecieron, de las que nunca se supo más. Esta sublevación quedó como símbolo de la rebeldía de los hombres de campo y

Como lejano pero importante antecedente de las protestas populares y de la lucha armada que aparecerían en el país en etapas posteriores.

### **Toma de la Habana por los ingleses: repercusiones en el territorio**

Durante el siglo XVIII, España sostuvo seis guerras contra Inglaterra, en una de las cuales se enfrentó también a Holanda y Francia. En la quinta de esas guerras, los ingleses se apoderaron de La Habana y permanecieron en ella cerca de un año. Las hostilidades fueron iniciadas por España en 1762. En ese momento La Habana era la plaza más fuerte y el principal enemigo de los ingleses en las Antillas, por lo que ellos decidieron apoderarse de la ciudad. El 6 de junio los invasores aparecieron en el horizonte, traían más de 50 barcos de guerra, 200 transportes y unos 95 mil hombres. Contaba para su defensa con unos 17 mil hombres, entre tropas regulares, marinos y voluntarios. El día 7 los ingleses desembarcaron por Cojímar y en días sucesivos ocuparon Guanabacoa, La Chorrera, las alturas donde hoy está La Cabaña y otras elevaciones, concentrando sus esfuerzos en apoderarse del Morro, defendido por tropas al mando de Luis de Velasco. Durante más de sesenta días que



duró el sitio de la ciudad, Jesús del Monte fue considerado de gran importancia estratégica. Desde sus alturas principales se dominaba gran parte de la costa y los caminos extramuros existentes. Algunas elevaciones, el camino más importante de la localidad, los puentes de Agua Dulce y de Maboá; así como el río Luyanó fueron ocupados o custodiados por tramos alternativamente, ya por los defensores o por los sitiadores. En Jesús del Monte no hubo grandes batallas, pero sí el movimiento de tropas y algunas escaramuzas. La principal de ellas se produjo el 4 de agosto de 1762 cuando los españoles atacaron a los ingleses en la Loma de Luz, ocasionándole cinco muertos y un herido, y sufriendo ellos seis heridos.

En la noche de ese día los invasores evacuaron el lugar; pero antes de retirarse hacia la Loma de Aróstegui, incendiaron las casas que habían ocupado, otras de las inmediaciones y la iglesia de Jesús del Monte.

Durante la ocupación se efectuó un intenso comercio inglés a través del puerto habanero. Los cubanos pudieron adquirir cuanto necesitaban a precios económicos y vender en condiciones ventajosas lo que producían. Ello permite afirmar que la presencia inglesa resultó favorable para La Habana y sus alrededores.

### **Avances experimentados por Jesús del Monte durante las últimas décadas del siglo XVIII**

El 6 de julio de 1763 el Teniente General Ambrosio Funes de Villalpando, Conde de Ricla (1763 – 1765), tomó posesión como Gobernador de Cuba. Traía la misión de fortificar La Habana y adoptar otras importantes medidas.

- . - Fueron reconstruidos los castillos del Morro y la Punta;
- . - Fue reconstruido, El Arsenal destruido por el ataque inglés.
- . - Se iniciaron las obras de otras fortificaciones, entre ellas La Cabaña y los castillos de El Príncipe y Atarés. Al término de estas obras La Habana se convirtió en una plaza prácticamente inexpugnable.
- . - creó un amplio mercado de productos de primera necesidad que entraban a La Habana desde los Campos cercanos, lo cual facilitó el tráfico mercantil por el camino de Jesús del Monte y otras vías de acceso a la ciudad.
- . - El impulso al comercio, numerosos caminos fueron ensanchados y reparados, entre ellos el de

Jesús del Monte, en la época el principal acceso a la capital.

En 1778, en cumplimiento de la política trazada por Carlos III, fue puesto en vigor el reglamento del comercio libre, el que autorizó, además del de La Habana, a los puertos de Santiago de Cuba, Trinidad y Batabanó a practicar el comercio con varios de España.

### **Jesús del monte transita desde capitanía pedánea hasta barrio de la ciudad**

Las características económicas y sociales de Jesús del Monte permiten que en 1765 sea designado cabeza de partido rural. En 1807 mantuvo esa condición a cargo de Capitán Pedáneo.

En 1820, durante el segundo período constitucional en España, Jesús del Monte adquirió la categoría de municipio y fue dotado de ayuntamiento propio. Tres años después, al restablecerse la monarquía absoluta en la península, perdió el mencionado privilegio y retornó a su anterior condición de Capitanía Pedánea.

En 1841, durante el gobierno del Capitán General Jerónimo Valdés, el suburbio de Jesús del Monte es incorporado a la capital como barrio extramural. Diez días después, los barrios extramurales -incluido Jesús del Monte- son considerados parte integrante de la capital.

Según la estructura de la división territorial aplicada en ese momento Jesús del Monte, conjuntamente con Pilar, Omoa, Pontón, Cerro y San Antonio Chiquito formaron parte



Del Quinto Distrito (Horcón) del Departamento Occidental de la capital (Extramuros). En ese momento José Gutiérrez de la Concha se encontraba ejerciendo su primer período de mando en Cuba. Capitán Pedáneo.

### **Características económicas más importantes**

Nuestro territorio favorecido por su ubicación geográfica se mantiene como tránsito obligado entre importantes zonas azucareras y el puerto de embarque: La Habana.

El crecimiento que la producción azucarera experimentó durante las primeras décadas

Del siglo XIX incrementó el tránsito de carretas y carretones cargados de azúcar y barriles de miel, así como el número de pasajeros por las vías de acceso a la capital principalmente por las calzadas de Jesús del Monte, Luyanó y Puentes Grandes. Esto hizo que la cantidad y variedad de establecimientos ubicados en esa vía se fueran multiplicando y que los situados en las inmediaciones del puente de Agua Dulce y de las calzadas de Jesús del Monte y de Luyanó fueran alcanzando un primer plano. En 1804 un hijo de Don Dionisio Toyo -catalán que era propietario del paño de tierra que unían las dos calzadas- abrió un bodegón en la Calzada y San Leonardo, el cual se convirtió, en un lugar de escala de los transeúntes. Unas dos décadas después, se funda la famosa panadería de Toyo frente al bodegón.



Café en la esquina de Toyo fundado en 1780 por el catalán Dionisio Toyo y convertido en bodegón por su hijo posteriormente. El ferrocarril vino a resolver el problema del transporte que confrontaba la manufactura azucarera y a revolucionar las condiciones de producción. La inauguración del primer tramo -de La Habana a Bejucal- el 19 de noviembre de 1837.

La presencia adicional de varios cientos de personas durante algunos meses cada año contribuía a dinamizar la vida económica, social y cultural del territorio. Otras de las actividades económicas que tuvo lugar en la zona durante la primera mitad del siglo fue la confección de sombreros de paja y yarey. Esta industria de trabajo artesanal se cuenta entre las primeras que se desarrollaron y que empleara mano de obra femenina.

**Mejoramiento de las vías de comunicación: apertura de la calzada de Luyanó. Los puentes. Los portazgos**

Entre las características más notables del territorio durante los últimos lustros del siglo



El puente de Agua Dulce, situado donde actualmente se cruza las Calzadas de Diez de Octubre, Cristina, Vía Blanca y la calle de Agua Dulce; así como el de Maboá, ubicado en la Calzada de Jesús del Monte, sobre el arroyo de ese nombre, a la altura de la actual calle Tamarindo, se mencionan con persistencia desde el siglo XVIII. También se reputan como antiguos el puente sobre el arroyo Mayito, afluente del Maboá, cercano a lo que luego fuera la calle Santos Suárez; y el puente de María Ayala, en la depresión que hoy forma la calle Concepción entre San Lázaro y San Anastasio, sobre el arroyo de ese nombre que luego se denominaba de Pastrana. En 1874 en virtud del incremento del tránsito de personas y cargas a través del Camino Real del Sur, un tramo del mismo -desde la Loma de Luz hasta su bifurcación en el camino de Managua y el de Santiago- fueron reconstruidos y denominado Calzada de la Víbora.

### **El transporte. El servicio de ómnibus**

Hacia 1840 se inicia el servicio de ómnibus de tracción animal en La Habana, el que se hizo extensivo a Jesús del Monte el 26 de mayo de 1845. Estos vehículos cuyo cometido era establecer la comunicación entre la ciudad y los caseríos cercanos eran construidos en EE.UU. Perteneían a la Empresa de Ómnibus de La Habana y contaban con depósito en el mencionado poblado. El pasaje costaba 10 centavos y el horario era el siguiente: Partían de la Plaza de Armas cada 8 minutos, desde las 4:00 de la mañana los meses de verano; y comenzaban a las 4:40 en tiempo de invierno.

El último coche salía de Jesús del Monte a las 10:00 de la noche y era conocido como “guagua de los enamorados” porque en el mismo solían viajar numerosos jóvenes que tenían novias en las afueras de la ciudad. El viaje duraba unos 45 minutos. En 1848 se establece la empresa “Fomento Cubano” de berlinas de alquiler desde La Habana hasta Santiago de las Vegas, pasando por Jesús del Monte. Se hallaba situada en la calle Arbejas (actual Marqués de la Torre) y pertenecía a Don Tomás Cárdena y Compañía. El 11 de mayo de 1852 se inauguró la empresa “Transporte”, por acciones por valor de 51 pesos. Estaba situada en la Calzada de Jesús del Monte y la calle que hoy denominamos Luz Este y en marzo de 1853 fue vendida a Antonio Peña, José Pons y Francisco Arango.

### **La vivienda. El problema del agua**

A fines del siglo XVIII van haciendo su aparición las primeras casas-quintas, pertenecientes a vecinos ricos que durante los meses del verano -de mayo a octubre se trasladan desde la capital hasta Jesús del Monte para disfrutar los hermosos paisajes, tranquilidad, clima seco y aire puro característico del lugar. La casa colonial cubana, de cantería, alto puntal, suelos de mármol, galerías y jardines, estaba presente en el territorio, principalmente en las partes altas; aunque limitadamente. Datos correspondientes a principios de la tercera década indican que en el poblado de Jesús del Monte una proporción importante de las viviendas era de madera y estaban techadas con guano, otras eran de embarrado y cerca de la décima parte había sido construida de mampostería. En la época, en la Calzada de Jesús del Monte había largas líneas de chozas de madera y guano, de una sola planta; lo cual era una muestra de la vida miserable de la mayor parte de la población. No hay dudas que, por el aspecto de las viviendas, las personas adultas y los niños, la zona era una de las más pobres de La Habana. Durante los primeros tiempos no hubo grandes dificultades con el abasto de agua, debido a que en el territorio del primitivo Jesús del Monte existían numerosas corrientes superficiales. Al correr de los años la población se vio en la necesidad de construir pozos y aljibes; pero de todos modos durante el siglo XIX la localidad se caracterizó -especialmente las partes más altas- por la falta de agua. La zona recibió un beneficio del acueducto Fernando VII construido durante el Gobierno de Tacón (1834 – 1838) y en 1840 en el centro del poblado se



instaló una hermosa fuente de la que se abastecía una parte considerable de la población. Al construirse el acueducto de Albear (1893) la situación mejoró. El agua se recibía directamente del canal de Vento o de Isabel II, y desde la Loma de Joaquín y de la iglesia de Jesús del Monte, donde existían depósitos receptores, se distribuía por Tuberías a la población.

### **Vida social y costumbres en la localidad**

Especialmente desde 1840 en adelante muchas familias acomodadas de La Habana abandonaban durante el verano los paseos, teatros y salones de la capital para disfrutar de tranquilidad y frescura en pueblos cercanos. Jesús del Monte era preferido por muchos en virtud de su posición elevada y

dominante, lo que permitía magníficas vistas del campo, de la ciudad y del mar; el carácter apacible; así como clima seco y fresco; lo que permitía recuperarse de cualquier enfermedad respiratoria. Al igual que en el resto de la Isla se celebraban fiestas populares y religiosas, públicas y privadas. Resultaban frecuentes los bailes que se ofrecían los sábados y los domingos en las casas – quintas de Don Manuel Pegudo, situada frente a la loma de la iglesia; de Don José Cantos inmediata a la esquina de Toyo, o de Don Agustín Morales en la que en ocasiones tuvieron lugar bailes de etiqueta amenizados por la orquesta de la Sociedad Filarmónica de La Habana. En estas mansiones con grandes

salones, galerías y amplios patios redondos de jardines, se bailaba la polka, el vals u

### **Avances de la urbanización**

Hasta mediados del siglo XIX el poblamiento de Jesús del Monte se fue desarrollando principalmente en los alrededores de la iglesia, a lo largo de la calzada de ese nombre desde el Puente de Agua Dulce hasta la Loma de Luz, con algunas viviendas en La Víbora y otro pequeño grupo en la cercanía de la casa portazgo situada en Arroyo Apolo, en las proximidades de los que es hoy La Palma. También hubo un reducido número de edificaciones en las inmediaciones del Puente Alcoy. La cercanía de Jesús del Monte a la ciudad de La Habana, el tránsito por las calzadas de Jesús del Monte, Luyanó, y Concha; la comunicación por ómnibus desde mediados de los años 40 y lustros después mediante el Ferrocarril Urbano y el Ferrocarril del Oeste; además de un incipiente crecimiento comercial e industrial, explican el rápido avance de la urbanización durante esta etapa. Desde 1849 hasta 1864 fue autorizada la urbanización de diez repartos, considerando el Barrio de Concha como uno solo. Esos repartos eran equivalentes a unas 350 manzanas, más del 47 por ciento situadas entre las tres calzadas anteriormente citadas. De este modo se echaron las bases de la urbanización de Luyanó (reparto Viamonte: 1849, Barrio de Concha: 1856, Pertas y Pintó: 1858 y Ojeda: 1861); de Jesús del Monte (reparto Nicolás Torres: 1853 y Orbe: 1862); Lawton (reparto Ferrer: 1859); Santos Suárez (reparto Santos Suárez, 1859) y de la Víbora (reparto Salazar: 1860 y Catalina de la Cruz: 1864). Este primer gran impulso de la urbanización abarcó aproximadamente 15 caballerías de tierra. Hasta 1901 no se volverían a aprobar nuevos repartos pertenecientes al territorio. A fines del siglo la urbanización era bastante compacta a lo largo de la calzada desde el Puente de Agua Dulce hasta la Víbora. Había un amplio predominio del estilo neoclásico. Viviendas construidas de piedra y ladrillo, techo de tejas y grandes portales. En las calles interiores resultaba más frecuente la presencia de la arquitectura llamada “Puerta de la Calle”, de línea neoclásica. El auge de la industria tabacalera contribuye a impulsar la urbanización principalmente de Luyanó y en última instancia de otras zonas del territorio. El Barrio de Jesús del Monte era el más poblado, Luyanó y Arroyo Apolo eran zonas suburbanas. En conjunto las costumbres campesinas mantenían una considerable vigencia.

### **Crecimiento comercial e industrial**



Durante la segunda mitad del siglo en el territorio disminuye la actividad agrícola, en la medida que se desarrolla la urbanización; en tanto el creciente tránsito de personas y la presencia de temporadistas favorecen el desarrollo comercial. En la década del 60 existen tres tabaquerías y varias panaderías, además de un numeroso grupo del más variado tipo de establecimientos. En estos años en el territorio abundan los empleados del comercio, tabaqueros, panaderos, costureras, criados de ambos sexos y jornaleros. Existen más de 60 bodegas o tiendas mixtas, numerosos puestos de frutas, carnicerías, panaderías y galleterías, carbonerías, tiendas de ropas, trenes de lavado, quincallas, mueblerías, cafés y zapaterías; así como funerarias, farmacias y otros establecimientos. Como centros laborales de mayor peso deben citarse la fabricación de gas con destino al alumbrado público, situada desde inicios de la década del 80 en las proximidades de la estancia Orue en el barrio de Luyanó, propiedad de la Habana Ligth Co. corporación organizada en New York, la fábrica de tabaco de la Henry Clay Bock and Co. establecida con capital anglo alemán que radicaba en Luyanó y Princesa, los Almacenes de la Sociedad de Hacendados, dos talleres para despalillar tabaco existentes en Luyanó ; así como cuatro canteras, una fábrica de ladrillos y otra de tejas. También había más de diez tabaquerías que vendían tabacos al menudeo y una industria de chocolate con máquina de vapor. El naciente proletariado favoreció el surgimiento de Sociedades de Ayuda Mutua.

#### **Primeras luchas obreras: huelga en la fábrica de tabacos Henry Clay**

Durante la década del 80 en la industria del tabaco, especialmente en los centros establecidos en La Habana, se libraron fuertes luchas entre obreros y patrones. La fábrica de tabacos “Henry Clay”, situada en la Calzada de Luyanó, concentraba en 1888 la décima parte de los tabaqueros habaneros y vino a jugar un papel importante en el estallido huelguístico ocurrido ese año. En dicho centro se producía una vitola marca “Alvas”, que requería de un gran trabajo, la cual se pagaba a un precio inferior a otras fábricas, incluidas las más pequeñas. Los operarios reclamaban que se les pagara a razón de \$55.00 por millar, como se pagaba en otras fábricas, en lugar de a \$44.00 como se pagaba en Luyanó. La empresa simuló aceptar la demanda; pero varios días después despidió a los 30 operarios de “Alvas”. Los torcedores de la “Henry Clay” deciden apoyar a sus compañeros, los que también recibirían apoyo de los operarios de La Legitimidad, El Águila de Oro y La Diligencia, centros en los que también había luchas por aumentos. Salariales. Se produce una huelga que se inicia en el mes de julio y se extiende hasta septiembre de 1888 y en la que participan unos mil trabajadores.



Trust cigarrero Henry Clay.

### **Aspectos sociales situación de la salud pública**

En la época no existía un sistema de atención a la salud; pero surgiría un centro de la mayor importancia. El 1º de mayo de 1894 fue fundada “La Benéfica del Centro Gallego”, inaugurada oficialmente el 25 de julio de 1895. Este centro fue creado para atender a los socios del Centro Gallego, atendía únicamente hombres. La Benéfica ocupó en aquellos años unos 50 000 m<sup>2</sup> entre las calles Concha, Arango, Acierto y Ensenada. De sanatorio mutualista, en 1970 se transformó en hospital tomando el nombre de Miguel Enríquez, en homenaje a ese combatiente chileno, mártir de la lucha de liberación en América Latina.

### **Características del territorio durante la república neocolonial el territorio**

Al inicio de la etapa republicana, el territorio continuaba dividido en tres barrios Tradicionales: Jesús del Monte, Luyanó y Arroyo Apolo. Estos dos últimos abarcaban un extenso territorio. Luyanó se extendía hasta el litoral de la bahía y comprendía parte de la ensenada de Atares y la de Guasabacoa hasta el Río Martín Pérez. Arroyo Apolo llegaba por el Oeste hasta la línea de los Ferrocarriles Unidos de La Habana (paralela a la actual Avenida de Rancho Boyeros) y por el Sur abarcaba parte del territorio del actual municipio de Arroyo Naranjo. En 1912 se acordó la reestructuración del término municipal de Regla, lo que afectó el límite de Luyanó y Arroyo Apolo hacia el Este, aunque no implicó cambios demográficos significativos para estos barrios por tratarse de zonas de escasas urbanización y poblamiento. Años más tarde, en 1917 y con vista al censo de 1919, se efectuó un reordenamiento del término municipal de La Habana, que quedó constituido por 43 barrios, Jesús del

Monte se dividió y la parte segregada se convirtió en el barrio de Manuel de la Cruz.

Por tanto, a partir de 1917, debemos referirnos a cuatro barrios: Jesús del Monte, Luyanó, Arroyo Apolo y Manuel de la Cruz.

En cuanto al área que abarcaban, sólo Jesús del Monte y Manuel de la Cruz se corresponden con los límites del actual municipio; mientras que Luyanó y Arroyo Apolo, se extendían hacia zonas que hoy pertenecen a los municipios de Arroyo Naranjo y San Miguel del Padrón.

### **Desarrollo de la urbanización**

Durante las dos primeras décadas del siglo XX, se llevó a cabo un intenso proceso de Urbanización que se caracterizó por aspectos tales como, la parcelación de fincas y estancias; el surgimiento de nuevos repartos, el trazado de nuevas calles; ensanche, alineación y pavimentación de las calzadas de Luyanó y de Jesús del Monte y de las avenidas y calles principales; desarrollo de una red de cañerías para abastecer de agua zonas urbanizadas; establecimiento de alumbrado público, así como la construcción de vías de comunicación que enlazaban el territorio con otros barrios del municipio. La parcelación de fincas se convirtió en un lucrativo negocio en el que participaban compañías creadas al efecto y particulares: Mendoza y Co.; la Víbora Land Company, J. E. Barlow, Enrique Chaple, Guillermo Lawton, Jorge Batista; son nombres vinculados a este proceso. La urbanización no se comportaba por igual en las distintas zonas de la localidad. En la medida que avanzaba y se profundizaba, se iban manifestando particularidades y características que diferenciaban los distintos barrios en cuanto a estamento social y arquitectura. Jesús del Monte, que era más densamente poblada y urbanizada hasta ese momento, continuó su desenvolvimiento con la parcelación de la estancia Tamarindo, la estancia de Don Joaquín Santos Suárez, las fincas Los Zapotes, San Juan Bautista, Rosarito, el Cocal y otras. En este barrio se asentaron grupos de obreros y una pequeña burguesía integrada por comerciantes y



profesionales (médicos, abogados, etc.) En tanto, en Luyanó y Arroyo Apolo, por ser los de menos desarrollo, este proceso condujo a cambios más significativos.

En pocos años, en estos barrios se produjo un alto crecimiento poblacional, llegando a ser los de mayor densidad de población en la localidad. En Luyanó se llevó a cabo la parcelación de las fincas La Purísima Concepción, La Colmena, Los Corojos, Nuestra Señora de la Luz; la zona del caserío de Luyanó en las proximidades del río fue conformándose como un barrio eminentemente proletario. El ulterior desarrollo fabril de esta zona acentuó este carácter.

El extenso barrio de Arroyo Apolo cambió rápidamente en pocos años, La parcelación de las fincas La Sola, San Leonardo, Cruz del Padre, Cerrería, Panteón de Galicia, La Capitana, La Floresta, San José de Bellavista, San Agustín y otras, dieron lugar a la aparición de numerosos repartos.

En la zona alta de la Víbora se llevó a cabo el asentamiento de sectores acomodados, vinculados a la administración pública, la política y la industria. Esta nueva burguesía disfrutaba de una situación económica desahogada, pero no contaba con el poder adquisitivo de la gran burguesía vinculada a los intereses imperialistas y seleccionaba este territorio donde los precios de los solares eran relativamente bajos en comparación con otras zonas residenciales y en el que además predominaba una topografía alta y un clima saludable, lugar propicio para edificar elegantes chalets. Durante estos años se realizaron numerosas peticiones para la nominación de las nuevas calles y en otros casos para el cambio de toponímico, siendo la costumbre más generalizada el de adoptar el nombre de figuras destacadas en nuestras gestas independentistas. El más significativo de estos cambios, fue sin lugar a dudas, el acordado por el ayuntamiento de La Habana, el 9 de octubre de 1918, por el cual la calzada de Jesús del Monte cambiaba por el de Avenida del Diez de Octubre, accediendo a la solicitud de la Asociación de Emigrados Revolucionarios de Cuba.

Esta etapa republicana se caracterizó por la intensificación de la penetración del capital extranjero con predominio del norteamericano. En nuestra localidad, esta penetración se manifestó en los sectores de transporte, comunicaciones, la industria y la pavimentación de calles, que avanzaba junto con la urbanización.

A la par de los ómnibus de tracción animal, el tranvía y el ferrocarril eléctrico, se establecieron varias líneas que comunicaban el territorio con ciudades y pueblos lejanos para ampliar las ya existentes en la localidad que prestaban servicios desde inicios de la República. En 1904 y 1906, José Mujica Carratalá y Pedro Silva, vecinos de Arroyo Apolo y Calabazar respectivamente, establecieron cada uno una línea de guaguas tiradas por caballos para cubrir el tramo de Calabazar al Paradero de La Víbora y que después extendió su rota hasta Santiago de Las Vegas. La empresa Hispano- Suiza operó dos líneas de ómnibus automóviles que con cuatro salidas diarias cubrían el itinerario Toyo- Madruga y Víbora-Batabanó.

En 1918, los señores Lujan y Rodríguez solicitaron autorización para explotar una línea de automóviles para pasajeros entre Jesús del monte y Santa Cruz del Norte, a la que denominaron Ómnibus White S.A. Cada vehículo tenía capacidad para 22pasajeros y la salida se efectuaba desde Agua Dulce. Ya por esa fecha. Los tranvías eléctricos contaban con dos paraderos: el de La Víbora y el de Concha y Luyanó, así como diez líneas, ocho de las cuales comunicaban con distintos puntos de la ciudad y dos cubrían las necesidades del movimiento interno entre las distintas barriadas de la localidad.

Por la parte norte en la zona de la actual Vía Blanca y Agua Dulce cruzaban las líneas de los ferrocarriles Unidos y del Oeste.



Los ferrocarriles del Oeste tenían dos ramales. Uno hacia los almacenes de hacendados y otro hacia la estación de Cristina.

Los Ferrocarriles Unidos cruzaban hacia la actual Calzada de Concha hasta los almacenes de Concha y tenían un paradero en el Puente de Agua Dulce conocido como paradero de Jesús del Monte.

Para facilitar el traslado de los vecinos, entre Jesús del Monte y el Cerro se había construido un puente conocido como el "Puente de Hierro" por encima de la Línea del Ferrocarril desde la calle Mendoza en Jesús del Monte hasta la calle Salvador en El Cerro.

Ya en la primera década se estableció una nueva línea de los ferrocarriles de La Habana Central, que atravesando la calzada de Luyanó, llegaba hasta la estación terminal en la calle Egido.

Se inició la instalación de una red telefónica que, partiendo de la Calzada de Jesús del Monte entre Santa Emilia y Zapotes y tomando por Pamplona y Fomentos, atravesaba la calzada de Concha hasta la estación central de la Cuban Telephon Company, que se encontraba en O'Reilly No. 5.

La pavimentación de las calzadas de Jesús del Monte y Luyanó, así como de las principales calles y avenidas, durante los primeros años de la República Neocolonial, estuvo a cargo de Mc. Givney and Rocke by Construction Company(3), corporación organizada en New Jersey con la cual el gobierno de ocupación había suscrito un escandaloso Contrato de Cloacas y Pavimentación, que durante la segunda intervención fue actualizado y ampliado por Charles Maggon.

Esta corporación recibió además de otros derechos, el de ocupación de una zona marítima en la ensenada de Atarés para establecer una fábrica de asfalto, depósito y muelle (territorio que en esa época era parte del barrio de Luyanó.

Durante los años posteriores el territorio presentó su ensanche urbanístico.

Continuaron poblándose repartos aparecidos en años precedentes o hicieron su aparición o recibieron impulsos sustanciales otros, como ampliación de Lawton, Vista Alegre, El Sevillano, Alturas de la Víbora y La Asunción.

El rápido crecimiento poblacional y las sucesivas prolongaciones del recorrido del tranvía jugaron un papel importante, especialmente en el barrio de Arroyo Apolo.

A diferencia de lo ocurrido en otras zonas más céntricas, acá no se acometieron demoliciones con vista a establecer nuevas construcciones habitacionales, por cuanto generalmente resultaron innecesarias al existir tierras disponibles.

Se construyeron numerosos parques para el embellecimiento y la expansión de los residentes. Entre estos se destacan el parque dedicado a honrar la memoria de Emilia de Córdoba, destacada patriota que durante los últimos años de su vida vivió en la localidad. Inaugurado en 1924 fue el primero erigido a una mujer.

Hacia fines de la década del 30 se proyectaron un conjunto de obras como parte del denominado Plano Regulador de la Ciudad de La Habana, una importante parte de las cuales afectaba a barrios de la periferia, entre los que se encontraba nuestro territorio

Estas obras se llevaron a cabo con celeridad. Tuvieron y tienen una gran importancia en el territorio y para la capital.

Las obras para la construcción de la Red Primaria de avenidas en la ciudad de La Habana se inició el 13 de septiembre de 1945, cuando se acometió la primera demolición, la nave que estuvo situada en el cuchillo formado por las calles Cristina y Vía Blanca, terreno en los que existe un parque en la actualidad.



La Plaza de Agua Dulce, se construyó en el cruce conocido anteriormente como Puente de Agua Dulce, con un diámetro de 72 m, considerado lo suficientemente espacioso para permitir holgadamente el desempeño de su papel como punto de enlace y coordinación de las vías que unían la antigua zona comercial de La Habana con numerosos barrios y repartos tales como Manuel de la Cruz, Jesús del Monte, Víbora, Lawton, Santos Suárez y otras zonas del barrio de Arroyo Apolo, así como otras partes de la capital.

A esta plaza, concebida y materializada en aquel momento como de enlace circular convergían varias calzadas, entre ellos la Avenida de Agua Dulce. Esta avenida que actualmente constituye la continuación de la Vía Blanca, desde la Plaza de Agua Dulce hacia el Oeste, cuando se construyó tenía como propósito principal comunicar la mencionada plaza con el ramal de la Carretera Central en el tramo de su inicio en la calzada de Puentes Grandes, por lo que se extendía hasta esa calzada, actual Avenida 26, con unos 3000 m de largo.

Esta doble vía coincidió en su trazado hasta la avenida de Lactret con la que fuera la primitiva faja del Ferrocarril del Oeste, que contaba como hemos mencionado con una estación Intermedia conocida como el Paradero de Jesús del Monte. Su ancho fue de un total de 13 m incluyendo la isleta central que se extiende a lo largo de un eje y que fuera embellecida con faroles ornamentales.

La avenida Dolores (actual avenida Camilo Cienfuegos) fue otra de las obras realizadas. Comenzando en la calzada de Diez de Octubre, enlaza con la Carretera Central en el caserío de "El Lucero", cubriendo una extensión superficial de 57008 m.

Al acometer la construcción de esta avenida fue necesario tener en cuenta no sólo su pavimentación, sino también lo referente a las aceras, contenes y, las conexiones de acueducto, así como la red de alcantarillados.

Uno de los problemas existentes durante décadas; el entubamiento del Arroyo Pastrana, cuya solución habían pedido los vecinos reiteradamente, tuvo que ser resuelto por necesidad de la construcción de la avenida al cruzar por la calle San Lázaro, sitio en el que existía una zanja de varios metros de profundidad y que fue durante más de 30 años un peligroso foco de reproducción de insectos.

Asimismo, todas las calles transversales a la nueva avenida, fueron construidas o reconstruidas en longitudes fluctuantes para cada una de ellas entre dos y seis cuadas.

La avenida General Lactret también fue reconstruida o construida en toda su extensión de 1362 m, desde la calzada del Diez de Octubre hasta su enlace con la avenida de Agua Dulce. Como continuación de la avenida Dolores, Lactret permitió conectar la Carretera Central que va de La Habana a Matanzas y la que comunica la capital con Pinar del Río, en una línea bastante recta. Otra de las obras que formaron parte de la red Primaria de Avenidas de La Habana, fue la ampliación del espacio de circulación de la avenida o calzada del Diez de Octubre, desde la avenida de Acosta hasta la calle Patrocinio.

El 10 de Octubre de 1945, fueron inauguradas la Plaza de Agua Dulce, así como las avenidas de Agua Dulce, la de Dolores y la de General Lactret, con la asistencia del entonces Presidente de la República Ramón Grau San Martín, quien vino acompañado de numerosa comitiva.

Otra de las obras proyectadas fue la Vía Blanca que permitiría trasladarse desde La Habana a Matanzas y Varadero, recorriendo por la costa norte una longitud de 131.10 Km. en la época del inicio de la construcción partía de la Plaza de Agua Dulce, que constituía su kilómetro cero. En la actualidad se extiende hasta el recientemente remodelado y



ensanchado entronque de avenida de Rancho Boyeros y la calle 26. En la construcción de esta vía figuraba el interés de impulsar el turismo interior y exterior, al establecer una comunicación rápida, especialmente con la playa de Varadero, lo cual en la realidad no se pudo lograr hasta después de 1952 cuando fueron construidos sus numerosos puentes.

También estuvo llamada a jugar un papel básico dentro de la red Primaria de Avenidas Del Plano Regulador de La Habana, al ofrecer una nueva y ampliación con el este del País. Sin embargo, este primer tramo de la nueva vía, con una extensión de 1300 m debía salvar el obstáculo que representaban el río Luyanó y otro aún más difícil; el intenso tráfico ferroviario. La peculiar disposición de la capital determinaba que los viajeros que se comunicaban hacia el este, tuvieron que cruzar varias líneas de ferrocarril con los consiguientes peligros y frecuentes detenciones.

La construcción del Paso Superior, obra de ingeniería que posee notables características, inaugurada el 20 de mayo de 1947, salvó airesamente cuatro líneas ferroviarias de intenso movimiento, independizando del tránsito de trenes la corriente de automóviles, ómnibus y camiones. En los años siguientes se realizaron otras obras complementarias relacionadas con el avance urbanístico. Hacia las décadas del 40 y 50, determinados grupos enriquecidos mediante la industria, el comercio y los negocios fraudulentos vinculados con la corrupción político administrativa imperante en el país, comenzaron a invertir sus fortunas en bienes inmobiliarios, en la compra de terrenos para la construcción de casas y edificios de apartamentos destinados al alquiler. Esto, unido a los beneficios de las nuevas vías de comunicación, realizadas en la localidad como parte del ya mencionado Plano Regulador impulsó un nuevo auge urbanístico. Es la época en que se extiende la urbanización hacia las zonas donde todavía quedaban extensiones de terreno, surgen y se desarrollan nuevos repartos como Vista Alegre, Casino Deportivo en el Cerro y Víbora Park en el actual municipio de Arroyo Naranjo. En ocasiones viejas viviendas son demolidas para la construcción de edificios de apartamentos. Un ejemplo de esto es la construcción del edificio de propiedad horizontal en la esquina de Juan Delgado y Lacret, conocido como Banco de Los Colonos por el nombre de la entidad bancaria que aportó el capital y estableció allí sus oficinas.

### **Modificaciones territoriales**

Al producirse el triunfo revolucionario el territorio que abarca el actual municipio formaba parte de varios barrios del antiguo municipio de La Habana. Ellos eran los barrios de Jesús del Monte, Arroyo Apolo, Luyanó y Manuel de la Cruz.

Desde mediados de 1962 la Dirección Provincial del Partido en la Habana llegó a la conclusión de que la División Político-Administrativa entonces vigente era inadecuada.

Cada organismo, interesado en resolver sus propias necesidades fue creando una división particular; por lo que resultaba aconsejable adoptar una estructura que posibilitara coordinar y orientar la actividad de los distintos sectores. Tal situación condujo a la formación de los regionales, eslabón intermedio entre las provincias y los seccionales, instancias éstas encargadas de dirigir a la base a partir de las orientaciones superiores. Este proyecto de División Político-Administrativa se mantuvo en forma experimental en 1962 y 1963, y el 4 de marzo de 1964 fue aprobado oficialmente.

El Regional Calzada de Diez de Octubre quedó estructurado como uno de los siete que formaron parte en ese momento de La Habana Metropolitana. Estaba integrado por los seccionales Luyanó, Paso Superior, Lawton, Víbora, Arroyo Naranjo y Mantilla.

Los dos últimos forman parte actualmente del municipio de Arroyo Naranjo. El regional se conformó con los antiguos barrios de Luyanó, Jesús del Monte, Manuel de la Cruz, Arroyo Apolo, Arroyo Naranjo y Calvario.



En 1967 hubo una reestructuración, reafirmando el criterio de mantener a La Habana Metropolitana como entidad única. Se determinó que la misma quedara dividida en seis distritos (o regionales), eliminando algunos seccionales otras, dándolos de regional.

En el regional Diez de Octubre se eliminó el seccional Paso Superior, cuyo territorio fue incorporado al de Luyanó.

En 1972, buscando el perfeccionamiento de la estructura territorial, se introdujeron nuevas modificaciones. En el regional Diez de Octubre surgió el seccional Santos Suárez, segregado del seccional Víbora. De este modo el regional volvió a contar con Seis seccionales, los que se mantuvieron hasta 1976 en que se aplicó la nueva División Político-Administrativa, la cual dura hasta nuestros días.

### **Colectivo de Autores:**

Yamile Aldama Valdés

Alina Gutiérrez Gómez

Pedro Hernández Madruga

María Martha Martínez Lorenzo

Paula navarro Figueredo

América Ana Pintado Bergado

Roberto de los reyes gavilán

María del Carmen Rodríguez Fernández

María del Carmen Rodríguez Guardado

### **2 Visiones de intelectuales del Municipio 10 de Octubre.**

*“En la Calzada más bien enorme de Jesús del Monte donde la demasiada luz forma otras paredes con el polvo cansa mi principal costumbre de recordar un nombre, y ya voy figurándome que soy algún portón insomne que fijamente mira el ruido suave de las sombras alrededor de las columnas distraídas y grandes en su calma...”*

*“...Por la Calzada de Jesús del Monte transcurrió mi infancia, de la tiniebla húmeda que era el vientre de mi campo al gran cráneo ahumado de alucinaciones que es la ciudad. Por la Calzada de Jesús del Monte, por esta vena de piedras he ascendido, ciego de realidad entrañable...”*

*“... metido en el oro de sus pompas, allí se abren por primera vez mis ojos; de allí me vuelvo al origen”.*

**Eliseo Diego.**

### **LA IGLESIA**

*“Sobre la desolada perfección de lo pétreo  
sin caridad elevan una muralla que no conoce término  
para que la costumbre dulcemente bestial  
que dimos al cansancio se rompa por la cuesta  
con la sentencia insobornable de la cuesta  
que deberán subir los ojos ensombrecidos por el macizo fuego,  
en penitencia del espíritu  
que deberá cansarse cuando se canse nuestro cuerpo  
Pero sobre los lomos de las rocas que nadie  
supo quien hizo por piedad gigantesca*



*como sobre la mano cuidadosa de nuestro padre  
santificada por la noche purpúrea de los magos  
hay una iglesia, unos álamos, unos bancos muy viejos  
y una penumbra bondadosa que siempre  
se ha prestado grave a los recuerdos”.*

**Eliseo Diego**

### **Antecedentes históricos generales**

“La ciudad de La Habana se fundó junto a la bahía a inicios del siglo XVI. A pesar de haber nacido con anterioridad a la promulgación de las Leyes de Indias, se desarrolló con un trazado regular en retícula, que aunque imperfecto, permitió el ordenamiento de sus calles y plazas. En 1574 fueron dictadas las *Ordenanzas Municipales para la Villa de La Habana y demás villas y lugares de la Isla de Cuba* que, entre otros aspectos, regularon el ordenamiento urbano y la vida en general en las nuevas ciudades. A estas disposiciones se sumaron con el tiempo otras reglamentaciones españolas adaptadas a las condiciones locales, entre ellas los Bandos del Buen Gobierno y las Reales Órdenes. Siguiendo la tradición hispánica, La Habana se desarrolló con una urbanización de tipo compacto, en la que los edificios se asociaban entre sí por paredes medianeras, por lo que el patio constituía su principal fuente de iluminación y ventilación. En las plazas se construyeron portales que contribuyeron significativamente a resaltar la importancia de esos espacios públicos. Como parte de su sistema defensivo, La Habana quedó confinada con la construcción de una muralla. Sin embargo, la ciudad desbordó esos estrechos límites y, a mediados del siglo XVIII, comenzaron a producirse asentamientos en la zona de extramuros a lo largo de la Zanja Real y de los viejos caminos que permitían la comunicación con su zona rural tributaria. Con posterioridad se parcelaron sucesivamente las áreas inmediatas a éstos, conformando así los llamados barrios de extramuros, con una vocación reticular más o menos regular, condicionada en gran medida por la traza de los antiguos caminos, que fueron adquiriendo la categoría de calzadas.

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



Domingo Trigo y Juan Espino.

### **Las ordenanzas de construcción**

En 1861, un año más tarde, de haber sido aprobado el plano de El Vedado, fueron promulgadas las “*Ordenanzas para la ciudad de La Habana y pueblos de su término municipal*”, primer cuerpo legal elaborado específicamente para normar la forma en que debía construirse en la ciudad de La Habana. Estas normativas fueron el reflejo de un interés por el orden, la racionalidad, el buen funcionamiento y la estética de la ciudad, síntesis de las ideas de avanzada que circulaban en Europa por aquellos años. Las ordenanzas asimilaron la tradición española y se organizaron en veintitrés capítulos, subdivididos en artículos numerados en forma consecutiva. Estuvieron vigentes con sucesivas modificaciones hasta 1963, por lo que su repercusión en 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 las 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 deberían 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 de Planificación Física y Arquitectura, las quince Direcciones Municipales de Arquitectura y Urbanismo de la ciudad, el Centro Nacional de Restauración, Conservación y Museología y el Instituto de Planificación Física, entre otras entidades.

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

Otro aspecto novedoso de estos documentos fue la inclusión de información gráfica que facilita la comprensión de su texto. Asimismo, para su mejor divulgación, se concibió que se editara un folleto con la expresión literal oficial de forma jurídica administrativa, a la que se le incluyeran anexos con glosarios, tablas, ilustraciones y gráficos, que complementasen el texto, y un plegable de divulgación popular con un resumen de las regulaciones urbanísticas de cada una de las zonas y sectores del municipio, en un lenguaje más comprensible para la población y también complementado con mapas e ilustraciones. Por limitaciones económicas sólo pudieron ser impresas en cantidades suficientes para su divulgación las regulaciones urbanísticas de Centro Habana y El Cotorro. Para el resto de los municipios la



posibilidad de editar los nuevos reglamentos se tuvo que postergar casi una década. En 1998 fueron publicadas las *Regulaciones Urbanísticas del municipio Plaza de la Revolución* –al que pertenece el barrio de El Vedado– que han permanecido vigentes hasta el presente”.

## **LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO.**

**Artículo 1.** La concepción urbanística del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano 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

- contener el deterioro urbano-arquitectónico acumulado, reponiendo las edificaciones irreparables y las que obstruyen las redes de drenaje, realizar acciones emergentes que prolonguen la vida de las edificaciones, rehabilitar y conservar el fondo edificado que permanece, en la medida de lo posible.
- Asociar las nuevas construcciones a la demolición y a la rehabilitación y conservación del fondo edificado, actuando prioritariamente en aquellos sitios donde se concentra el deterioro urbano-arquitectónico (compatibilizado con la Dirección Provincial de la Vivienda y la Delegación del INRH).
- Lograr la concurrencia de acciones con un efecto multiplicador en sitios urbanos seleccionados que contribuyan a mitigar las diferencias en opciones sociales, y a mejorar la calidad de vida, la estructura y la imagen urbana.
- Acoplar en cada una de las áreas de actuación seleccionadas, las soluciones de la infraestructura hidrosanitaria a las demandas indispensables de los puntos anteriores.
- Evitar los traslados indeseados de viviendas y población evitando los desbalances entre la distribución territorial de la vivienda y la de las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los servicios.
- Recuperar y enriquecer los espacios públicos.

## **REGULACIONES URBANÍSTICAS**

Trascendencia, interpretación, aplicación y uso del sistema regulador.

Roberto Moro Pérez.

Artículo 2. Para que las regulaciones urbanísticas municipales establecidas en el Sistema de la Planificación Física sigan aportando huellas urbanas indelebles en 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.

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 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 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 (epígrafe 3.2).
  - b) Ubicar el objeto de obra o parcela a construir en la Zona de Regulación que le corresponda



(Punto 4, regulaciones específicas de intervención urbana).

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 (Articulado por capítulos 3 y 4 de las Regulaciones Generales, Específicas y Especiales). Revisar no de capítulos

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 (capítulo 7).

e) Confrontar el análisis de la graficación e imágenes (capítulo 2.6), según su representación acorde con cada tipo de regulación así expresada.

f) Consultar el Glosario de Términos (capítulo 2.7) 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.

## **1. Descripción del Municipio.**

### **1.1 Derrotero del Municipio.**

#### **Ley 18 división político administrativa del Municipio 10 de Octubre**

**Artículo 3l** municipio de Diez de octubre limita al Norte con los municipios de Regla y la Habana Vieja; al Este con el Municipio de San Miguel del Padrón; al Sur con el Municipio de Arroyo Naranjo y al Oeste con el municipio Cerro. La descripción del límite de este municipio es la siguiente:

A partir de la intersección del río Luyanó y Vía Blanca (SMP-DO-LHV), toma por dicho río, por su borde Este, con rumbo Sur, hasta intersectar la Calzada de Luyanó (DO-SMP-1); continúa por el mismo rumbo y borde, hasta intersectar la línea del ferrocarril (SMP-AN-DO); continúa por dicho río, con el mismo rumbo y borde, hasta su intersección con la Ave Dolores (AN-DO-1); continúa por dicho río hasta la calle Giral (AN-DO-2); toma por el borde Oeste de dicha calle con rumbo Noroeste, primero y Noreste después hasta la intersección con el pasaje B, por el que toma con rumbo Noroeste y por su borde Suroeste, con rumbo Noroeste, hasta la línea del Ferrocarril Occidental (AN-DO-3); por la que continúa, por su borde Sur, con rumbo Oeste, hasta su intersección con la línea del ferrocarril La Habana-Rincón (DO-AN-BS-CE); toma por el borde Oeste de dicha línea, con rumbo Norte, hasta su terminación frente a la fábrica Cubana de Acero (DO-CE-2); continúa con el mismo rumbo y borde por la trinchera del antiguo ferrocarril hasta la Vía Blanca (DO-CE-1), toma por esta a la plazoleta de Aguas Dulces (LHV-DO-CE) y continúa por la Vía Blanca, por su borde Sur, con rumbo Este, hasta el río Luyanó, punto de partida.

### **1.2. Caracterización general del municipio.**

**Artículo 4.** El Municipio 10 de Octubre se encuentra situado dentro de la zona Central de la Ciudad. Limita al Norte con los Municipios Cerro y Habana Vieja; al Este con el Municipio San Miguel del Padrón; por el Sur con el Municipio Arroyo Naranjo y por el Oeste con el Municipio



Cerro. Estos límites están definidos por la Vía Blanca, el río Luyanó; la línea del Ferrocarril Central y la Calzada de Vento respectivamente.

El área total del territorio es de 1234 ha lo que representa el 1.7 % del área total de la Ciudad. Se concentra en este Municipio una población aproximada de 243,374 habitantes que representa el 11,3 % de la población total de la Capital, siendo su densidad total de 194 hab/Ha. lo que da un índice del alto peso que significa el área urbanizada de carácter residencial. Esta área residencial que cubre el 80 % del área total del territorio se caracteriza por su desarrollo compacto a partir de una cuadrícula octogonal, existiendo notables variaciones en las dimensiones de las manzanas, y en la dirección y trazado de la red vial.

A pesar del intenso carácter residencial del área, ésta se caracteriza por un reducido número de puestos de trabajo que trae como consecuencia un aumento de los movimientos pendulares hacia otros puntos de la Ciudad, lo cual junto a su centralidad, que obliga a ser paso obligatorio hacia otros municipios, lo convierte en centro de un intenso flujo vehicular de todo tipo, que se mueve fundamentalmente por sus arterias principales, Calzada del 10 de Octubre, Calzada de Concha, Calzada de Luyanó, Vía Blanca, Vento, Dolores, General Lee, Santa Catalina, Mayía Rodríguez y Avenida Porvenir. Las funciones productivas, están también presentes en el Municipio a partir de instalaciones de peso a nivel nacional, como la Cubana de Acero y otros talleres ferroviarios de reparación general y otras instalaciones situadas en las inmediaciones del río Luyanó y del Reparto Vista Alegre.

Las funciones hospitalarias aparecen representadas a nivel de Ciudad por las instalaciones de los Hospitales Miguel Enríquez e Hijas de Galicia, así como de una vasta red de policlínicos y consultorios del médico de la familia.

En cuanto a los servicios, el Municipio posee dentro de su territorio parte del área considerada como Centro Tradicional de la Ciudad, correspondiéndose ésta con la Calzada del 10 de Octubre en forma parcial o por tramos. Esta zona, muy transformada actualmente y severamente afectada desde el punto de vista técnico-constructivo y ambiental deberá estar sujeta para su recuperación a un intenso proceso de rehabilitación urbana.

Otros puntos y vías del territorio constituyen centros de actividad comercial y de servicios a nivel del municipio tales como el Mónaco, Santa Catalina y 10 de Octubre, 16 y Dolores etc. En general toda una red de pequeñas instalaciones de servicio ocupan en un alto por ciento de las manzanas, las esquinas de las mismas, tales como bodegas, puntos de leche, carnicerías, pescaderías, etc.

El municipio carece en general de instalaciones de carácter recreativo y turístico, existiendo como área verde, solo aquella referida a los escasos parques existentes que cubren por lo regular manzanas enteras y la referida a los parterres en aquellos lugares en que existen estos. No obstante, como potencial desde el punto de vista turístico, cultural y recreativo, el territorio posee una gran cantidad de elevaciones: Loma de Chaple, Loma del Mazo, Loma de Jesús del Monte y Loma del Burro, desde donde se aprecian amplias visuales sobre la Ciudad, incluido el litoral y la propia bahía de la Habana.

Dentro del territorio de 10 de Octubre y desde el punto de vista arquitectónico, histórico, cultural e incluso arqueológico, existen múltiples valores concentrados éstos en las zonas más antiguas que fungieron como núcleos de crecimiento urbano - Calzada del 10 de Octubre, zonas dentro del antiguo Luyanó, Loma de Jesús del Monte y áreas que tributan a vías tales como Santa Catalina y Mayía Rodríguez.

### **1.3. Descripción de las zonas de regulación.**

**Artículo 5.** En el municipio se establecen Cinco Zonas de Regulaciones de Intervención



Urbana cuya aplicación particularizada en el territorio se describen y definen en el capítulo 4. Dentro de estas zonas de regulaciones de intervención urbanística se localizan importantes áreas conocidas como la Calzada de 10 de Octubre en donde se encuentra la Iglesia de Jesús del Monte y el Mónaco como un su centro de Ciudad.

## **2. Caracterización de las regulaciones**

### **2.1 Regulaciones urbanísticas**

**Artículo 6:** Las Regulaciones Urbanísticas constituyen una expresión jurídico-administrativa sobre el ordenamiento territorial, el planeamiento y e control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección de patrimonio inmobiliario 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, amanaera de 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 de la micro localización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las 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) Facilitarla comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

### **2.2 Premisas conceptuales**

**Artículo 7:** 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 área urbanizada del municipio.
- b) Preservar al máximo posible los valores económicos existentes.
- c) Preservar o restituirlos valores históricos 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 y contrarrestar la contaminación atmosférica.



- f) Insertar los espacios libres de uso público de carácter residencial y de nivel de ciudad, en relación con las características específicas de cada zona.
- 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 de desastres y riesgos naturales y medio ambientales que se producen y existen, aplicando las disposiciones y medidas establecidas y previstas para tales situaciones.
- i) Incrementar las acciones y actuaciones propias del control territorial, para mitigar y en fin poder eliminar las indisciplinas urbanísticas que requieren la aplicación sistemática de los Instrumentos de ordenamiento territorial disponibles para lograrlo.

### **2.3 Regulaciones Generales de Intervención Urbana**

**Artículo 3:** Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas de regulación de intervención urbana en el capítulo 3, en las cuales según estas regulaciones se divide el municipio. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones específicas en el capítulo 4.

### **2.4 Regulaciones específicas de intervención urbana.**

**Artículo 4:** Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicaciones específicas para las diferentes zonas y sectores en el capítulo 4, en que según estas regulaciones se divide el municipio. En la zonificación resultante del municipio 10 de Octubre, que aparece reflejada en el Plano Regulador, se plantean 5 zonas de regulación donde primará el desarrollo de funciones residenciales, sociales, recreativas, turísticas etc. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones generales del capítulo 3.

### **2.5. Regulaciones de procedimientos**

**Artículo 5:** Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano. Estos procedimientos indican en el capítulo 6 los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate, así como las entidades, comisiones o grupos de revisión de los respectivos proyectos.

### **2.6. Tablas y Normas gráficas.**

**Artículo 6:** Se tabulan y grafican en el capítulo 8 los elementos esenciales reguladores o regulados en los capítulos 3 y 4, donde aparecen los respectivos planos oficiales, tablas y gráficos todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

### **2.7 Glosario de Términos**

**Artículo 7:** Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 7 sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o han sido elaborados por la DPPF-La Habana, rectora en su caso del ordenamiento territorial en sus vertientes de planeamiento y control territorial.

### **2.8 Anexos y Bibliografía**

**Artículo 8:** Se adjunta aquella documentación que complementa el cuerpo de las



regulaciones y se describe la bibliografía utilizada para la confección de las mismas.

### **3. Regulaciones generales de intervención urbana**

#### **3.1 Calidad del medio ambiente**

##### **3.1.1 Responsabilidad ambiental**

**Artículo 9:** Es aquella que debe tener la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

##### **3.1.2 Equidad social**

**Artículo10:** Primar la equidad social en toda acción.

- a) Satisfacer a través del medio ambiente construido las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

##### **3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbano.**

**Artículo12:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos.
- c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores.ej: ( chimeneas que lleven los gases a una altura adecuada)
- d) Disponer la maquinaria instalada 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.
- e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las normativas sectoriales vigentes.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención de incendios.

##### **3.1.4 Paisaje urbano**

**Artículo13:** Promover el paisaje de verde urbano. Para ello se atenderá a lo siguiente:

- a) Incentivar el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento.
- b) Cuidar el diseño del paisaje urbano y de los jardines frontales para incrementar el confort y la calidad de vida urbana y proporcionar sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.

##### **3.1.5 Infraestructura**

**Artículo14:** Incorporar tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales que sean innovadores y sustentables en cuanto a servicios públicos.

- a) Coleccionar, almacenar y reutilizarlas aguas grises y de lluvia en cada parcela para



reducir la necesidad de infraestructuras pluviales y los costos asociados con su mantenimiento.

### **3.1.6 Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivo.**

Artículo 17 Para la construcción de las industrias y otras fuentes emisoras contaminantes del aire, deberán respetarse los **radios mínimos recomendables**. En tal sentido, en cada microlocalización las autoridades sanitarias y de planificación física, de común acuerdo, aprobarán las zonas de protección sanitarias de las fuentes emisoras en dependencia de su clasificación sobre la base del cumplimiento de las condiciones higiénicas del aire.

Artículo 18 Al respecto se exigirá la consideración la adopción de posibles reducciones tecnológicas de las emisiones de contaminantes y la realización de cálculos de dispersión de contaminantes (chimeneas y conductos de expulsión de gases provenientes de sistemas de extracción y ventilación).

### **3.1.7 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje**

**Artículo 15.** Promover el aprovechamiento de los recursos locales y el reciclaje.

**Artículo 16.** Fomentar en la construcción el uso de materiales locales para disminuir los Costos asociados con el transporte.

**Artículo 17.** Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se incentivará el reciclaje de materiales. En cada zona, proveer un centro de reciclaje de papel, vidrio, metal y plásticos.

### **3.1.8 Transporte**

**Artículo 18:** Incentivar el uso del transporte público, de taxis y de bicicletas para disminuir el impacto nocivo de combustibles sobre el medioambiente. El automóvil privado deberá ser una opción y no una necesidad para efectuar las actividades diarias del ciudadano.

- a) Favorecer la introducción de modos de transporte alternativos al sistema de ómnibus existente, como la reincorporación de tranvías, la inserción del servicio naval a lo largo de frentes marítimos, y del metro donde sea posible.
- b) Integrar toda modalidad de transporte a estaciones intermodales, y cuando sea factible, cada sistema utilizará tecnologías eficientes, ecológicas y sustentables.

### **3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental.**

**Artículo 19:** Contribuir con el urbanismo y la arquitectura actual a la prevención del delito



mediante un diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.

- a) Adecuar la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:
  - Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
  - Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
  - Adecuada iluminación.
  - Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

### **3.1.10 Edificaciones sustentables**

**Artículo20:** Lograr el diseño de edificaciones sustentables a través del uso de:

- a) Elementos arquitectónicos: Usar elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- b) Ventilación cruzada: Proveer en cada espacio habitable de una nueva edificación, de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuirla dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- c) Energías alternativas: Proporcionar e incentivar métodos alternativos para generar energía y así minimizar la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas.
- d) Diseño de microclimas: Proporcionar con elementos naturales y arquitectónicos el aprovechamiento de las brisas frescas para la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. Considerar la importancia de las brisas predominantes las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, para facilitar su entrada a los espacios habitables.

Terrazas y azoteas jardín: Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los

- e) derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

f) Huertos y agricultura urbana: Los huertos serán restringidos en este municipio a los lugares en que existan áreas libres dentro de las parcelas edificadas (nunca jardines), incluidos los patios como posibilidad, siempre que sus dimensiones lo permitan. Para la agricultura urbana se dispondrá de parcelas con ese uso temporal, según sea el caso y siempre dentro de entornos urbanos en que esta función sea permisible.

## **3.2 Protección y preservación patrimonial**

### **3.2.1 Zonas de protección**

**Artículo21:** Teniendo en consideración lo dispuesto por la Comisión Nacional de Monumentos en la Resolución No. 158 del 6 de Agosto de 1999, se declara como Zona de Protección la Zona de Valor Histórico-Cultural de la Calzada de 10 de Octubre, Calzada de Luyanó y Loma del Chaple. (Ver Anexo).



### **3.2.2 Clasificación de los Grados de Protección**

**Artículo22:** 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.

**Artículo23:** 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 de 10 de Octubre:

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 les 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.

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.

### **3.2.3 Zonas y Frentes de calles de alto valor**

**Artículo 24:** Se han identificado, además de los edificios y sitios, con un valor intrínseco, conjuntos urbanos que, con independencia de los valores individuales de sus elementos, presentan una coherencia de conjunto en las secuencias urbanas que representan (existencia de portales, tipología edificatoria, función urbana...) Se considera necesaria la preservación de estos valores de conjunto en cuanto suponen una contribución esencial de la imagen del municipio y de la propia ciudad de La Habana.

Las calles con frentes de alto valor en el municipio son:

- Calzada de 10 de octubre
- Calzada de Luyanó.
- Ave. De Santa Catalina.
- Ave. Mayía Rodríguez.

### **3.2.4 Puntos focales del Barrio**

**Artículo 25.** Se han identificado, además de los edificios y sitios, con un valor intrínseco, conjuntos urbanos que, con independencia de los valores individuales de sus elementos, presentan una coherencia de conjunto en las secuencias urbanas que representan (existencia de portales, tipología edificatoria, función urbana...) Se considera necesaria la preservación de estos valores de conjunto en cuanto suponen una contribución esencial de la imagen de la propia ciudad de La Habana.

Algunos puntos focales del municipio son:

- Esquina de Toyo
- Esquina de Concha y Luyanó
- Plaza Roja de la Víbora.
- 10 de Octubre y Acosta.
- Loma del 5to Distrito, etc.

### **3.2.5 Medidas de preservación**

**Artículo 26:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- a) Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional del municipio, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación y descaracterización.
- b) En las edificaciones con grados de protección, se permitirán los usos admitidos según donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos objeto de



protección.

- c) Se asegurará que los inmuebles reúnan las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se ponga en servicio.
- d) Toda edificación clasificada como del Grado de Protección I que por sus características lo permitan, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad, uso y su disfrute por parte de la población.
- e) Será obligatoria la conservación de las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección I, permitiéndose las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación), y de 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 podrán admitirse sólo en el caso de corresponderse con la tipología arquitectónica del inmueble y la titularidad del mismo.
- g) Las edificaciones del Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento, independientemente del uso habitacional que pudieran ostentar.
- h) Se permiten en las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección II, modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría. Serán sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento y conservación en general, quedando sujetas estas 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.
- i) Las funciones administrativas y sociales, así como las instalaciones estatales que ocupen edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir en todo caso el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- j) Los edificios de Grado de Protección III, a partir de los cuales se establece la existencia de un conjunto delimitable de valor ambiental, serán objeto de acciones de transformación referidas a la rehabilitación, la remodelación y otras según sea el caso, siempre que dichas intervenciones respeten adecuadamente lo establecido para tal grado de protección según disponen la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos de Centro Provincial de Patrimonio de Ciudad de La Habana.
- k) Los inmuebles protegidos no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Comisión Provincial de Monumentos.
- l) Si existiese urgencia por peligro inminente para terceros, la administración competente



ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas.

- m) Los solares yermos son el potencial de transformación-evolución más importante de la zona de que se trate, con una fuerte vocación hacia la nueva edificación de inmuebles.
- n) Se prohíben toda clase de usos indebidos en los edificios protegidos, así como la colocación de carteles y otros elementos adicionales al inmueble, en forma tal que perturben la percepción visual de sus valores

**Artículo 27:** Para los frentes de calles de alto valor que constituyen conjuntos urbanos de interés se respetarán las disposiciones siguientes:

- a) Sólo serán admisibles aquellas intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos que realcen la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor histórico de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.
- b) En las intervenciones sobre la edificación y los espacios urbanos se evitará introducir componentes de diseño, materiales, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos conjuntos urbanos de interés.

Las construcciones y las intervenciones sobre espacios urbanos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o

- c) Las construcciones y las intervenciones sobre espacios urbanos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.
- d) Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los conjuntos urbanos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo la instalación subterránea de dichos elementos.

**Artículo 28.** En las Zonas Protegidas, cualquier trabajo que se realice de restauración y rehabilitación no sólo de edificios de uso residencial sino también de los valores asociados al conjunto y su entorno, tanto desde el punto de vista arquitectónico e histórico como cultural y recreativo, será revisado y aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos de La Habana.

**Artículo 29.** Se deberá mantener la estructura urbana compuesta por las “manzanas” o trazados de calles en cada zona urbanizada de la ciudad, sin alteración de la misma, en su forma, dimensiones u orientación, debiendo responder las zonas de nuevo desarrollo a proyectos urbanos concebidos al efecto.

### **3.3. Riesgo y Vulnerabilidad**



### **3.1.1. Recursos naturales.**

No hay presencia de recursos naturales, solamente el suelo que esta urbanizado.

### **3.1.2. Desastres naturales.**

#### **Introducción**

Desde finales de la década de los noventa del siglo XX se observó un incremento en la intensidad

Y la frecuencia de huracanes, constituyendo una nueva etapa según los estudios realizados de

Estos eventos meteorológicos, cuya tendencia será un incremento en la ocurrencia, de la intensidad y la frecuencia. Además, nuestro país puede ser afectado por tormentas locales Severas. La región del país expuesta a mayor peligro de ciclones tropicales es la comprendida desde Pinar del Río hasta Villa Clara incluyendo el Municipio Especial Isla de la Juventud.

Entre las principales manifestaciones destructivas de los eventos hidrometeoro lógicos extremos están las penetraciones del mar, las intensas lluvias y los fuertes vientos.

La Directiva 1/2005, del Vicepresidente del Consejo de Defensa Nacional, para la Planificación,

Organización y Preparación del país para Situaciones de Desastres, del 1 de junio de 2005, responsabilizó al Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente (CITMA) con la realización de estudios de peligro, vulnerabilidad y riesgos y de evaluaciones de impacto ambiental de las situaciones de desastres con el empleo del potencial científico del país.

El CITMA ha delegado esta responsabilidad en la Agencia de Medio Ambiente (AMA), dependencia que se encuentra realizando los trabajos relativos a la implementación de dicha Directiva .La tarea de primordial importancia definida por el Estado Mayor nacional de la Defensa Civil(EMNDC) y el Consejo de Defensa Provincial de La Habana para la próxima temporada ciclónica, es el estudio de peligro, vulnerabilidad y riesgos por inundaciones por intensas lluvias y fuertes vientos de los 15 municipios de Ciudad de La Habana.

En este trabajo la Agencia de Medio Ambiente con el potencial científico del CITMA y de otras instituciones de los organismos centrales del estado, realizó el estudio de peligro, vulnerabilidad y riesgos a la acción de estos eventos para La Habana y valoró su expresión en el Municipio Diez de Octubre.

Para la evaluación del municipio, se partió del estudio realizado en la provincia, se efectuó un levantamiento de toda la información disponible de las direcciones municipales, se confeccionaron mapas de peligro, vulnerabilidad y riesgos para la acción de fuertes vientos e inundaciones por intensas lluvias y se realizaron los análisis correspondientes. Además se analizó exhaustivamente las medidas contempladas en el Plan de Reducción de Desastres del municipio.

#### **Principales resultados de la evaluación**

La información del Municipio Diez de Octubre en relación con las características del medio físico y socioeconómico, evidencia la problemática ambiental existente, que hace elevado el riesgo por las acciones de eventos hidrometeoro lógicos extremos.

#### **Inundaciones por intensas lluvias**

Los 15 municipios de la Ciudad, se ven afectados por el peligro de alta intensidad de Inundación por intensas lluvias, esto está dado en gran medida, por la localización de urbanización en el plano de inundación del río, en cauces antiguos de ríos o paleo cauces, e incluso en cauces actuales.

#### **Zonas susceptibles y de peligro a inundación por intensas lluvias**



Las figuras siguientes muestran los mapas de susceptibilidad y de peligro a las inundaciones por Intensas lluvias en el municipio.

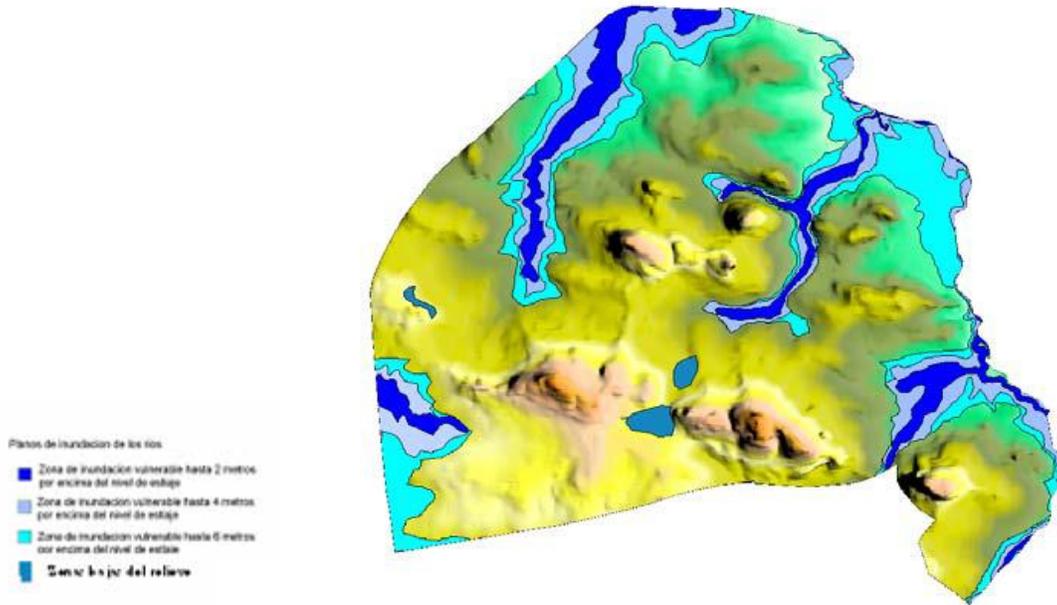
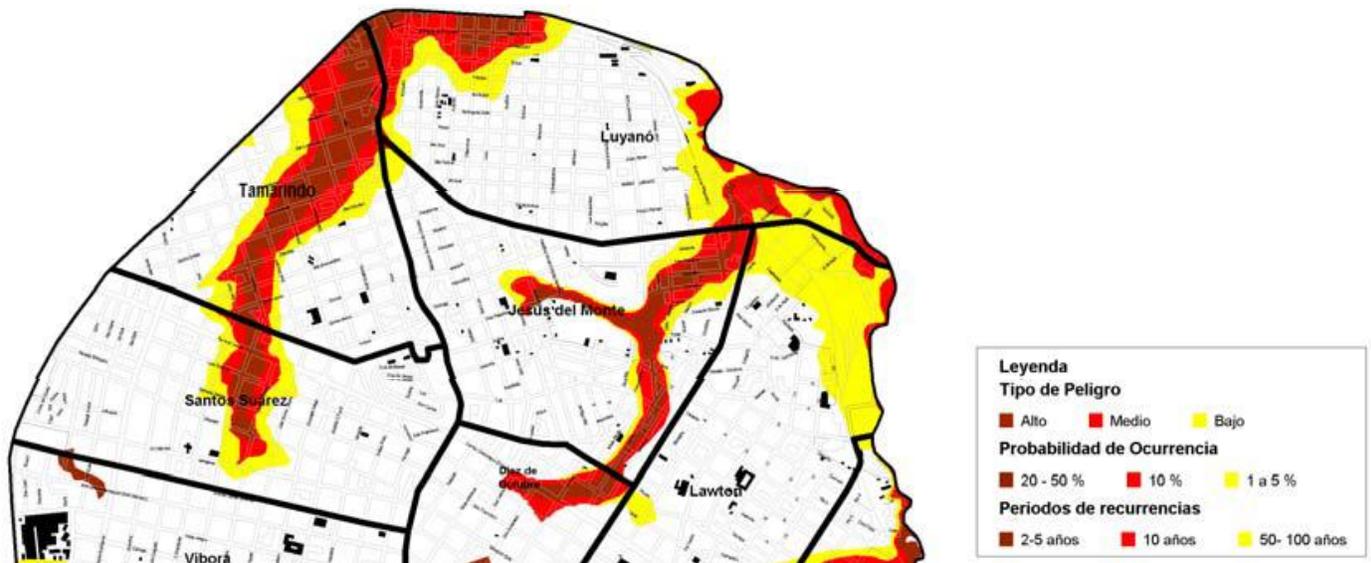


Fig. 1- Mapa de zonas susceptibles de inundaciones por intensas lluvias en el Municipio Diez de Octubre.





**Fig. 2- Mapa de zonas de peligro de inundaciones por intensas lluvias en el Municipio Diez de Octubre.**

Las inundaciones en el Este del municipio ocurren por el cauce, primer y segundo plano de inundación del Río Luyanó y afecta los consejos Vista Alegre, Lawton y Luyanó, y por una zona baja del relieve que afecta en toda su parte Norte al Consejo Popular Vista Alegre.

En el Oeste la inundación corresponde a un antiguo río que escurre bajo intensas lluvias e inunda los consejos Tamarindo y Santo Suárez.

La zona que está hacia el Sur Oeste afecta a los consejos populares Víbora y Sevillano y se inunda en el primer plano de inundación del Río Almendares.

La red de drenaje superficial de menor orden y estacional, esta completamente truncada por el grado de urbanización del territorio. El drenaje superficial que ocurre en la actualidad está fundamentalmente relacionado con la red vial y con el relieve subyacente. Este drenaje ocurre, por las calles que están dirigidas a favor de la pendiente del terreno y que ligado al alto grado de impermeabilización del territorio, permite un alto escurrimiento y drenaje superficial por la ciudad.

En Diez de Octubre 110 manzanas o Unidades Básicas de Información Territorial (UBIT) se encuentran en zonas con alto peligro de inundación, 377 en zonas con peligro medio y 567 en zonas con bajo peligro.

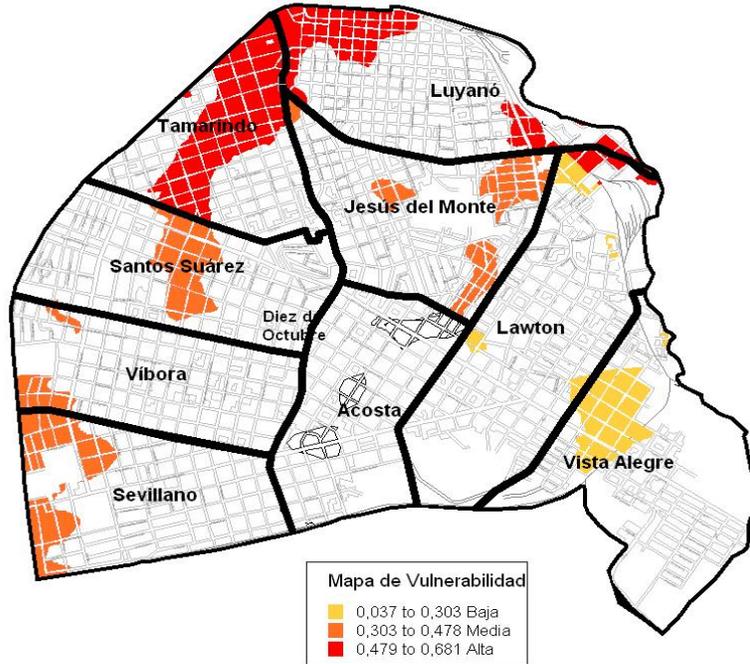
Diez de Octubre es uno de los municipios de la Habana con mayor peligro a las Inundaciones por intensas lluvias.

El peligro de ser afectadas por las inundaciones puede incrementarse, dadas las condiciones higiénicas sanitarias, con el vertimiento incontrolado y la no recogida de basura, sumado a la obstrucción y el deficiente funcionamiento de las redes de alcantarillado y del drenaje pluvial.

#### **Evaluación de la vulnerabilidad**

La vulnerabilidad se determinó a partir del estado constructivo de las viviendas expuestas que pueden ser de regular a malo, y una tipología de IV o V según lo establecido por la Dirección de Planificación Física y su relación con la población que en ella reside. Se determinó, la alta densidad de población, que en ocasiones presenta características de hacinamiento, en algunos consejos populares, así como su ubicación en zonas muy bajas con condiciones que facilitan el estancamiento prolongado de las aguas. La mayor o menor afectación de las instalaciones o bienes expuestos al peligro de inundación, estará dado en la medida de su vulnerabilidad, mientras más vulnerable sea un bien expuesto, mayor será su afectación. La siguiente figura muestra las zonas vulnerables a inundaciones por intensas lluvias del Municipio.





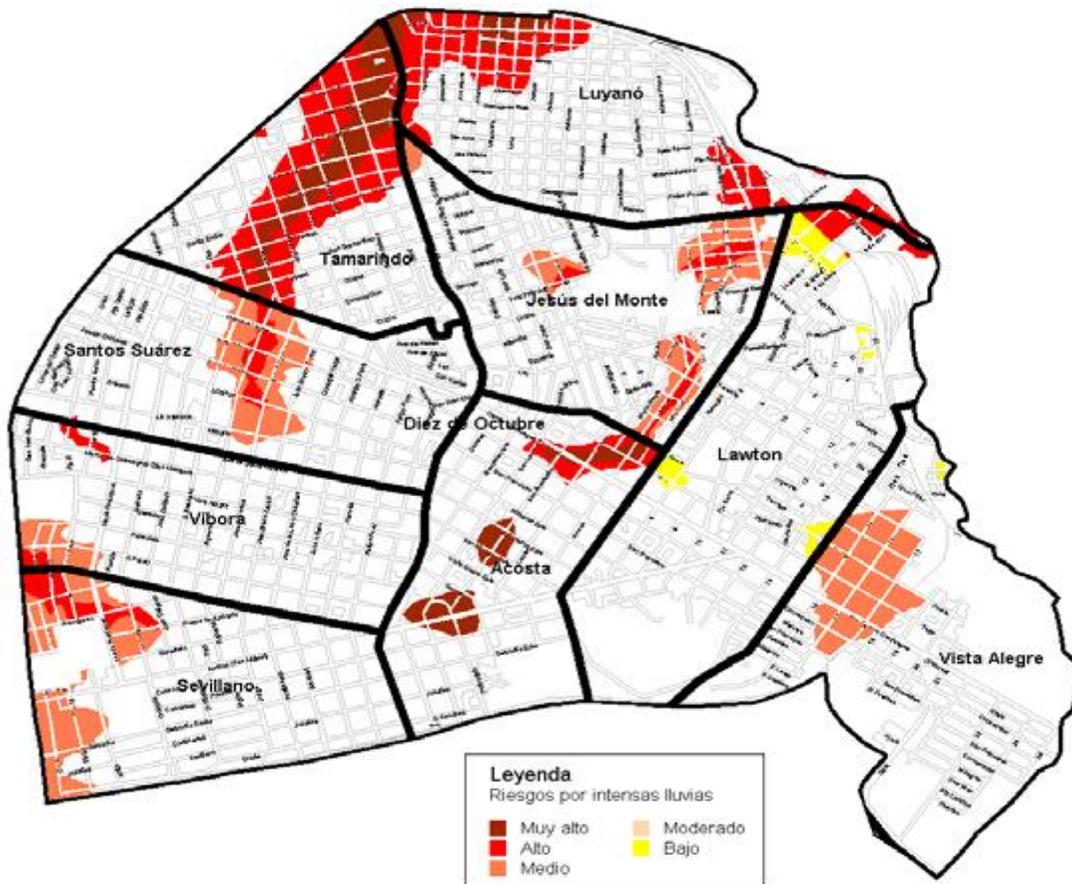
**Fig. 3- Mapa de vulnerabilidad de inundaciones por intensas lluvias en el Municipio Diez de Octubre.**

La siguiente tabla muestra las posibles afectaciones a la población y las viviendas por fuertes vientos en el Municipio Diez de octubre.

**Tabla No1. Vulnerabilidad de los consejos populares para diferentes rangos de Precipitaciones.**

Consejo	Vulnerabilidad (100 - 158mm de lluvia/24h)	Vulnerabilidad (159 - 300mm de lluvia/24h)	Vulnerabilidad (>300mm de lluvia/24h)
Luyanó	Alta	Alta	Alta
Lawton	Baja	Baja	Media
Vista Alegre	Media	Media	Media
Tamarindo	Alta	Alta	Alta
Jesús del Monte	Media	Media	Media
Acosta	Alta	Alta	Alta
Santos Suarez	Media	Media	Media
Vibora	Media	Media	Media
Sevillano	Media	Media	Media





**Fig. 4- Mapa de riesgo de inundaciones por intensas lluvias en el Municipio Diez de Octubre.**

Gran parte del deterioro de la vivienda se concentra en la zona central de la ciudad, asociado a la antigüedad de las construcciones y falta de mantenimiento mientras en otras zonas se deriva fundamentalmente de la tipología de las mismas, incluyendo construcciones improvisadas en zonas que se constituyen ilegalmente como focos insalubres. Muchos edificios han sufrido derrumbes totales o parciales y otros permanecen apuntalados obligando a sus moradores a trasladarse a albergues. De los elementos que participan en la gestión del riesgo, es la vulnerabilidad de los elementos expuestos la que puede ser variada por el hombre, disminuyéndola se puede disminuir el riesgo, por tal motivo el conocimiento del comportamiento de la vulnerabilidad en los diferentes territorios y de las causas que la originan resulta de gran importancia. Las áreas de mayor riesgo se encuentran en las llanuras asociadas a cauces, planos de inundación de los ríos y depresiones en el relieve y donde la compactación de la urbanización es mayor y las vulnerabilidades de las viviendas altas, tanto por su ubicación como por presentar estado o tipología afectados. La pavimentación de estas áreas y las deficiencias en el sistema de drenaje, provoca que las inundaciones se manifiesten de forma rápida. Este hecho provoca, que las pérdidas materiales sean elevadas, pues en ocasiones la población afectada solo tiene tiempo de auto evacuar.

**Recomendaciones para disminuir la vulnerabilidad del municipio:**



## **Etapa de prevención**

1. Desarrollar programas de educación y divulgación ambiental, en forma sistemática y Generalizada, sobre los desastres dirigidos a los tomadores de decisiones, técnicos, profesionales y población haciendo énfasis en los sectores más vulnerables como niños, ancianos y discapacitados ante la acción de los eventos meteorológicos severos de súbita.
2. Actualizar del estado del fondo habitacional del Municipio y perfeccionar los sistemas de información del territorio en función de lograr una mayor precisión y rigor en los estudios de riesgos.
3. Realizar y/o actualizar los estudios de riesgo total a escala detallada a nivel de Unidades Básicas de Información Territorial, contando para ello con la participación de un grupo de profesionales y expertos de instituciones científicas de experiencia en este tipo de estudios.
4. Planificar recursos para la práctica sistemática de la rehabilitación, la reconstrucción, el mantenimiento y la limpieza profiláctica de las redes de drenajes pluviales y sistemas de albañales.
5. Restablecer y asegurar las rejillas en los tragantes del alcantarillado que faltan actualmente con prioridad en los canales centrales.
6. Garantizar la recogida sistemática de los residuos sólidos urbanos y escombros, así como elevar la vigilancia contra la quema de residuos de jardinería y la formación de micro vertederos, incrementando su frecuencia y eficacia en la época de lluvia.
7. En el programa de construcción y reparación de viviendas que se lleva a efecto en el municipio, se deben priorizar los consejos populares de mayor riesgo por fuertes vientos e inundaciones por intensas lluvias Realizar el dragado del río Luyanó.
8. Realizar un programa para el restablecimiento progresivo de la franja hidrorreguladora. Controlar el cumplimiento del Plan de Reforestación en estas zonas.
9. Exigir que se cumplan las disposiciones vigentes para la construcción de las nuevas viviendas, así como las que se deterioren y estén mal ubicadas, no reconstruirlas en el mismo lugar.
10. No construir en el cauce (permanente, intermitente y estacionario), márgenes y planos de inundación del río Luyanó.
11. Eliminar de las viviendas que se encuentran en el cauce del río.
12. Incluir en el plan de inversiones para la reducción de las vulnerabilidades, el dragado, limpieza y rectificación del cauce del Río Luyanó, eliminando los desechos acumulados.
13. Concluir con la reforestación del río y eliminar la tala.
14. Realizar un estudio detallado del arbolado para detectar en que lugares específicamente es necesario sustituir los árboles existentes por especies nuevas ya sea por vejez de estos o por ser inadecuados para uso ornamental, cuidando sobre todo las redes eléctricas y las construcciones.
15. Tener en cuenta las características botánicas (altura, tipo raíz, etc.) y la localización de acuerdo al sitio donde se van a plantar las especies arbóreas.
16. Analizar las soluciones técnicas que sean factibles en las áreas que históricamente inundaciones para proteger las construcciones y bienes materiales que allí se encuentran (Enchape de paredes, muros protectores, etc.)
17. Las nuevas construcciones deben hacerse por encima de la cota máxima de inundación.
18. Debe priorizarse la asignación de recursos para obras hidráulicas alternativas o de carácter emergente en los lugares identificados como de mayor peligro de inundación.



19. Se debe priorizar el perfeccionamiento e intensificación de las labores de recuperación mantenimiento de las vías pavimentadas, del arbolado, de los parterres y de la red de drenaje, elementos contribuyentes en gran medida a mitigar el riesgo.

20. Desarrollo de la cooperación de los actores sociales del municipio, mediante un proceso de

Gestión Integrada del Territorio y la creación del Centro de Gestión de Riesgos.

21. Dadas las características de antropización y modificación del entorno urbano, su perfil, y la variabilidad, tanto en tipología como en estado técnico que presentan las construcciones, es conveniente, tener estudiado con anterioridad algunas afectaciones de carácter general que pueden ocasionar los fuertes vientos sobre los elementos estructurales y no estructurales de los consejos populares más vulnerables

22. Evaluación sistemática de las instalaciones previstas como albergue en el territorio para evacuados y que las mismas tengan el dictamen técnico del arquitecto de la comunidad u otro órgano competente.

23. Realizar un estudio en la población sobre la percepción del peligro.

24. Evaluación sistemática del estado de las vías principales y secundarias que no serían afectadas por las consecuencias del evento para emplearlas en la evacuación.

25. Analizar periódicamente el estado de los sistemas vitales (Sistema Electro energético Nacional, las conductoras de abasto de agua, servicio de gas manufacturado, grupos electrógenos, etc.) Que posibiliten tomar decisiones acertadas para cada sistema.

26. Respetar las normativas vigentes en cuanto a la reparación del fondo habitacional, así como velar por la calidad de los materiales, la impermeabilización de las viviendas, la protección de cisternas, el rediseño de las cajas y otros dispositivos eléctricos, etc.

27. Prever y revisar la ubicación de elementos vulnerables a las inundaciones como son plantas eléctricas y motores.

28. Adoptar las medidas dirigidas a perfeccionar los mecanismos de inspección y control de las regulaciones establecidas relacionadas con la planificación física, comunales, medio ambiente, vivienda, recursos hidráulicos, turismo, gastronomía, salud y otras entidades, de manera que se garantice su cumplimiento, tanto en las instalaciones existentes como en los nuevos proyectos a desarrollar en la zona bajo peligro de inundación.

29. Realizar proyectos ejecutivos para evacuar las aguas por inundación pluviales.

### **Etapas de preparativos:**

1. Revisión minuciosa y recogida de toda la basura y escombros.

2. Revisar y evaluar por quien corresponda, el sistema establecido para la autorización, realización y control de la poda de árboles con vistas a garantizar su correcta y sistemática ejecución.

3. Retirada de letreros lumínicos, paneles solares, anuncios, señales de tránsito, luminarias de parques y principales vías, así como la revisión del estado técnico y los combustibles.

### **Etapas de respuesta:**

1. La información pública de las medidas a adoptar debe ser más específica de acuerdo a características concretas del peligro.

2. Que el gobierno municipal disponga, en tiempo real, de la información de Tele correos sobre el volumen de las precipitaciones en su municipio y de aquellos municipios en los cuales el escurrimiento de las lluvias afecte su territorio.

### **Etapas de recuperación:**



1. Tener en cuenta cuando comienza el restablecimiento y mitigación de los impactos, no repetir ni incrementar la vulnerabilidad ambiental y física, (no reconstruir las viviendas en los mismos lugares. No talar en las fajas hidrológica, etc.)

### **3.3.3. Tecnológicos**

Artículo: El desarrollo de la ciencia y la técnica ha dado lugar a la utilización y el empleo de sustancias tóxicas que, al sufrir algún escape durante su almacenamiento, proceso de manipulación o trasportación pudiera producir afectaciones al medio ambiente. Los desastres que más pudieran afectar al municipio son: la fuga de sustancias tóxicas y los incendios que provocan lesiones y muertes en la población, afectación a la infraestructura técnica, servicios, viviendas, al medio ambiente y los recursos naturales.

El municipio cuenta con hospitales que pueden dar lugar a accidentes químicos.

Artículo: Se prohíbe la puesta en marcha de instalaciones de servicios y comercios tanto estatales como privados en general, que no cuenten 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.

### **3.3.4. Estado técnico-constructivo**

Artículo: El principal problema ambiental del municipio lo constituye el deterioro progresivo e insuficiencia del fondo edificado. Aproximadamente el 70% de las viviendas existentes se encuentran en regular y muy mal estado debido a la falta de mantenimiento sistemático a un fondo que, en un alto porcentaje ha sobrepasado ya su vida útil y que ha sido transformado, violentando su capacidad de diseño para asumir la altísima densidad poblacional que caracteriza el municipio<sup>1</sup>.

Artículo: Constituyen escenarios de peligros las viviendas irreparables y en estado inhabitable en general que se encuentran en ciudadelas, edificios unifamiliares y multifamiliares.

Artículo: No se permite la construcción de nuevos entresijos y la nueva construcción y ampliación en azoteas de edificios en mal estado técnico constructivo.

### **3.3.5 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

<sup>1</sup> Íbidem.



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 reuso 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.



### **3.4. Infraestructura técnica**

#### **3.4.1. Red eléctrica**

**Artículo30:** Se establecen en este índice las características existentes para 10 de Octubre en cuanto a la infraestructura técnica, los elementos que lo componen y las regulaciones que poseen, confirmándose y prescribiéndose respectivamente tales tipologías.

**Artículo31:** 10 de Octubre posee un conjunto de elementos que integran la infraestructura técnica o equipamiento ingeniero y para el que se establecen las correspondientes regulaciones urbanísticas. A tales fines, se ha clasificado en:

- a) Sistema de abastecimiento de agua: Está servido por dos sistemas Palatino y Cuenca Sur.
- b) Servicios de alcantarillado sanitario: Forma parte del denominado Sistema Central de Alcantarillado de la Ciudad, construido entre 1905 y 1915, mediante los colectores Norte y Sur cuyos residuales tienen vertimiento en Playa del Chivo a través de un emisario submarino y el río Luyanó y Pastrana.
- c) Drenaje pluvial: 10 de Octubre posee redes para evacuación de las aguas pluviales gravitando hacia la bahía.
- d) Servicio energético: Se abastece a través de sistemas aéreos abastecidos por diferentes subestaciones, las cuales, atendiendo a las características y ubicación céntrica del municipio, se hace necesario la sustitución de estas redes aéreas por soterradas.
- e) El servicio de gas manufacturado es otorgado por la planta “Evelio Rodríguez Curbelo” de Melones, ya que esta zona pertenece a la Red Habana y otra parte por medio de balitas.
  - f) Servicios de telefonía: El municipio se encuentra incluido en el programa de digitalización, garantizado por la Central Telefónica de Monte y la de Luz.

**Artículo32:** Se determina, para el sistema de redes técnicas, 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 reordenar aquellas que afectan la imagen urbana de los inmuebles. En todo caso, se respetará lo siguiente:

- a) Se prohíben las conexiones clandestinas de residuales domésticos, comerciales, industriales u otros a la red de drenaje pluvial, así como su vertimiento superficial y disposición final sin tratamiento previo de residuales que lo requieran.
- b) Ante reparación, sustitución o incorporación de tramos de redes se tramitará la Licencia correspondiente, para cuya aprobación el Grupo de Redes de la Ciudad emitirá los criterios que permitan compatibilizar dicha acción con el resto de los sistemas.
- c) Se cumplirá de forma rigurosa la observancia de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones, conductos y redes aéreas a nivel o soterradas, así como cualquier otra disposición establecida en particular por las entidades facultadas en dichos servicios técnicos urbanos.
- d) Los túneles, obras defensivas y de protección a la población, obras de preparación ingeniera y otras, guardarán las restricciones señaladas en los artículos anteriores a las redes técnicas del sistema de equipamiento de infraestructura técnica del municipio.

Todas las instalaciones y equipos al servicio de la edificación procurarán situar sus maquinarias y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que



sea posible, su manifestación externa directa.

- a) Se permitirá la colocación de redes técnicas en fachadas, únicamente cuando éstas no impliquen daño físico a la edificación o enrarezcan su imagen.
- b) Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, arquitectónico y/o paisajístico a preservar.
- c) En el caso de previsión de instalaciones de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de estos aparatos que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el inmueble.
- d) Todo nuevo servicio de infraestructura técnica, o ampliación de la demanda que requiera tanques, cisternas, cámara de transformadores y otros, serán colocados únicamente dentro de la propia edificación y/o parcela.

### **Red eléctrica exterior e interior**

**Artículo33:** El suministro de energía eléctrica a cualquier instalación se realizará mediante la acometida, aérea, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente. En ningún caso la acometida podrá tener una longitud mayor de 25 m. Los conductores soterrados, al salir de la tierra, se alojarán en conductos o canalizaciones aprobados por las normas eléctricas. Las canalizaciones adosadas a los postes se prolongarán, desde un punto situado por debajo del nivel del suelo, hasta 2,50m de altura. Los equipos de medición se instalarán en el punto más próximo a la entrada de alimentación de la instalación.

**Artículo34:** Excepcionalmente serán permisibles acometidas aéreas, siempre y cuando estén ubicadas a no menos de 3 m, por encima de cualquier acera o nivel del suelo; a no menos de 3,60 m, por encima de vías con circulación vehicular, o áreas de estacionamiento donde no haya tránsito de camiones; a no menos de 4,50 m, si hay tránsito de camiones; a no menos de 5,40 m, sobre paseos, plazas, plazuelas y parques; a no menos de 1 m, respecto a ventanas, puertas, salidas de emergencia o sitios similares, y 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.

**Artículo35:** Cuando la red eléctrica de distribución sea aérea, los transformadores se montarán 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 coincidirá con vano alguno del inmueble colindante.

**Artículo36:** Los cierres de los locales que contengan cámaras de transformadores ubicados al interior de inmuebles responderán al diseño de la edificación, y las que se construyan en inmuebles ruinosos o solares yermos, se ejecutarán de forma tal que admitan enmascaramiento futuro o su integración a la edificación ante rehabilitación o nueva construcción.

**Artículo37:** Los registros de cámaras soterradas, las cajas seccionales, las cajas QD y las rejillas de re ventilación de las cámaras permanecerán correctamente tapadas.



**Artículo38:** Las baterías de metros contadores estarán ubicadas a la entrada del edificio, en espacios de fácil acceso. Serán objeto del debido mantenimiento y permanecerán convenientemente protegidos.

**Artículo39:** Todo lo concerniente a electricidad interior se regirá por lo estipulado sobre el tema en las Bases de Diseño de las Normas Cubanas de 1999.

#### **Iluminación exterior**

**Artículo40:** Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

**Artículo 41:** En los casos de la iluminación de realce, todos los elementos componentes del sistema quedarán ocultos, y protegidos si son empotrados en algún lugar de tránsito público.

**Artículo 42:** Las luminarias del sistema de alumbrado público podrán colocarse en:

- a) Postes (siempre que no obstruyan la circulación peatonal y vehicular), fundamentalmente en vías principales y colectoras.
- b) Adosadas a la pared a mediación de cuadra (no sobresaldrán más de 0,60 m desde la línea de la fachada y a una altura mínima de 3.0 m).
- c) Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales (podrán sobresalir en ángulo desde la línea de la fachada, hacia el cruce de los ejes de ambas vías y a una altura mínima de 5.0 m).
- d) Suspendidas en los techos de portales públicos, a una altura mínima de 3.0 m, alineadas según los ejes de los intercolumnios.

#### **3.4.2 Red de corrientes débiles**

**Artículo 43:** Se permitirá la colocación de gabinetes de telefonía adosados y/o empotrados en los paramentos de los edificios. Se prohíbe ubicarlos en áreas de vanos, o interrumpiendo elementos decorativos de carpintería y herrería.

**Artículo 44:** Los gabinetes telefónicos se ubicarán en el interior de los inmuebles, según soluciones idóneas en cada caso; se prohíbe su montaje en aceras.

**Artículo 45:** Las redes para servicio de telefonía, televisión, audio, e informática, se harán totalmente soterradas; se prohíben los cruzamientos aéreos de todo tipo.

**Artículo 46:** Las cajas terminales estarán correctamente tapadas y los bajantes debidamente organizados y grampeados, lo cual será responsabilidad de la entidad proveedora de esos servicios.

**Artículo 47:** El servicio de televisión internacional se brindará por cable. Se prohíbe la instalación de antenas receptoras en azoteas de nuevas inversiones. El centro de recepción y distribución de la señal será centralizado.

#### **3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial**

**Artículo 48:** Se prohíbe la interconexión entre redes de diferentes sistemas, tanto de edificaciones como externas.

**Artículo 49:** No se permite descargar a la red de canalizaciones desechos fecales, residuales de petróleo, grasa, aceites, gasolina o similares, sin el tratamiento adecuado.

#### **3.4.4 Red de gas manufacturado**



**Artículo 50:** En la red de gas manufacturado se cumplirán rigurosamente las fajas y distancias de protección, las restricciones a las nuevas construcciones y a las existentes, y las medidas de protección en los alrededores de las instalaciones o puntos de regulación de gas.

### **3.4.5. Redes específicas**

**Artículo 32.-** Desarrollar la estructura físico espacial de los asentamientos humanos, ya sean estos

Urbanos o rurales, de manera tal que mejoren su integración, funcionamiento y accesibilidad internos, éntrelos ámbitos urbano y rural y con el territorio regional circundante, en correspondencia con el desarrollo económico, social y ambiental de la localidad, territorialmente equilibrado.

**Artículo 33.-** Clasificar la infraestructura técnica o equipamiento ingeniero en:

- a. Sistema de abasto de agua.
- b. Sistema de saneamiento.
- c. Sistema energético que incluye servicio de gas donde proceda.
- d. Sistema de telefonía.

**Artículo 34.-** Construir la infraestructura técnica antes de las edificaciones, lo cual además de ser un proceso lógico de la construcción, es más económico y eficiente.

**Artículo 35.-** Establecer la solución para el abasto de aguay el saneamiento para las nuevas construcciones preferentemente mediante la conexión a las redes de acueducto y alcantarillado.

**Artículo 36.-** Permitir soluciones temporales previa consulta con el Ministerio de Ciencia Tecnología y medio Ambiente (CITMA), el Ministerio de Salud Pública (MINSAP) y el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos (INRH), en el caso de no existir la posibilidad de cumplir con lo expresado en el artículo anterior.

**Artículo 37.-** Prohibirlas conexiones clandestinas de residuales domésticos, comerciales, industriales u otra sala red de drenaje pluvial, así como su vertimiento superficial y disposición final sin tratamiento previo.

**Artículo 38.-** Tomar el agua que se utilice en los servicios de una casa o un edificio desde acometida directa, verificada a su frente en la vía pública, al conducto o tubería maestra que la suministra del acueducto de la ciudad o asentamiento, acción que es realizada oficialmente, previa solicitud correspondiente formulada.

**Artículo 39.-** Racionalizar el uso del agua y las infraestructuras que garantizan el servicio, que incluye cisternas y tanques elevados, así como la colocación de motores, distribuyéndolos de manera colectiva para varios inmuebles y nunca de manera individual y garantizar el suministro directo en todos los casos que esto sea posible.

**Artículo 40.-** Procurar las acometidas, bien pluvial o de albañal, dentro del terreno de quien las utilice; en ningún caso podrá obligarse a un tercer propietario a dejar pasar por su terreno un acometimiento, a ninguna profundidad.

**Artículo 41.-** Instalar separadamente las tuberías para la evacuación de las aguas de albañal y las pluviales, completamente independientes entre sí, según lo establecen las Normas Cubanas al efecto.

**Artículo 42.-** Dirigir las aguas procedentes de la evacuación natural de los techos de todo edificio que se construya de nuevo se reconstruya total o parcialmente, en los casos en que exista medianería, por conductos expuestos o empotrados en las paredes a los tragantes del interior de los patios o al drenaje de la calle, siempre por debajo del contén de la acera.

**Artículo 43.-** Dirigir las aguas, tanto pluviales como albañales, por medio de conductos



soterrados, a entroncar con el sistema de drenaje pluvial o de alcantarillado respectivamente. Nunca verter estas aguas sobre la vía pública por medio de goterones, canales o caños de evacuación.

Artículo 44.- Conducir por medios convenientes y apropiados las aguas pluviales, cuando un edificio se apoya en una propiedad contigua, de manera que vayan a verter sobre el predio de aquella quien pertenezca el edificio, y de ninguna manera sobre el vecino. Lo mismo se hará si la pared sobre la que se apoya es medianera.

Artículo 45.- Mantener en las parcelas el drenaje natural de las aguas pluviales sin desviarlas de su cauce natural, afectando predios vecinos.

Artículo 46. Contar con soluciones técnicas para el drenaje de las vías públicas, así como la evacuación de estas aguas producto a las diferencias topográficas de la zona urbanizada.

Artículo 47.- Evitar que en las fosas se introduzcan aguas pluviales o sobrantes de riego.

Artículo 48.- Tener en cuenta, en las nuevas inversiones, desde la etapa de proyecto, el tratamiento de las aguas residuales y su recuperación para otros usos. De igual manera esto será aplicable a los desechos sólidos.

Artículo 49.- Ubicar microvertederos, contenedores de basura y cestos públicos sin que puedan constituir barreras arquitectónicas. Contar con tapas y cumplir lo establecido en las normas vigentes, evitando malos olores y el hábitat de roedores, insectos y otros vectores.

Artículo 50.- Ubicar los vertederos municipales según estudios conjuntos con los organismos reguladores para la protección del medio ambiente, los recursos hídricos, la salud pública, los servicios comunales, la planificación física, entre otros. Su explotación y permanencia también estará supeditada a evaluaciones conjuntas.

Artículo 51.- Promover el uso eficiente de los recursos energéticos, con el uso de las energías renovables para la solución de los problemas de la comunidad: la energía eólica, solar, biogás, hídrica, entre otras, como requisito indispensable para toda urbanización. Estas fuentes energéticas se tendrán en cuenta en todo Plan de Ordenamiento, ya sea territorial o urbano y a cualquiera de sus escalas.

Artículo 52.- Autorizar suministro de energía para toda instalación eléctrica que se realice en un edificio para dotarlo de iluminación artificial, por una planta productora particular, cuando no es posible a través del Sistema Electroenergético Nacional, previa autorización emitida por la Autoridad Facultada.

Artículo 53.- Localizar las líneas de distribución y transmisión de las redes eléctricas y de telecomunicaciones, alumbrado público, así como los elementos que las soportan, sin obstaculizar aceras, ni otros pasos o accesos peatonales. Cumplir estrictamente las Normas Cubanas aprobadas al efecto, para su nueva construcción en zonas ya edificadas, respetándose la faja de propiedad y protección de éstas cuando se trate de nuevas edificaciones.

Artículo 54.- La apertura, ensanche o rectificación de una calle, se realiza en correspondencia con el Plan Parcial de ordenamiento urbanístico de la zona o en su defecto con otros estudios de ordenamiento urbano realizados. Racionalizar la concepción vial: peatonales o vehiculares, de una o más secciones viales, y de secciones adecuadas al flujo vehicular que se prevé transite por ellas.

Artículo 55.- Cuidar en los trabajos de apertura, ensanche, rectificación o nivelado de calles, cuando sea necesario levantar el pavimento de la vía pública o rebajarlo, que no se produzcan daños a las edificaciones inmediatas.

Artículo 56.- Permitir la construcción de acera al frente o frentes de un inmueble, o solar yermo, a todo propietario, en el caso que fuera necesario y a su costo, previa



solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física. Dar el ancho de acuerdo con el que tenga la calle o calles a las que hace frente, siendo construida de piso de mortero de cemento sobre contén y base de hormigón.

Artículo 57.- Permitir el cierre temporal o definitivo de una calle, fundamentado por motivos de interés general, mediante Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y con la aprobación de la Dirección de Tránsito de la Policía Nacional Revolucionaria.

Artículo 58.- Proveer la debida señalética para todas las vías, la que se pondrá en lugares visibles a los conductores de acuerdo a lo normado en el Código de Vialidad y Tránsito.

Artículo 59.- Proveer el espacio necesario para el resguardo de los automóviles pertenecientes a sus moradores o a sus concurrentes habituales cuando se trata de un edificio de nueva construcción, que por su capacidad y destino promueva la afluencia de gran capacidad de público, ocasionándose la congestión del tránsito en sus proximidades, en los siguientes lugares:

- a. Dentro del propio edificio.
- b. De manera soterrada.
- c. En el primer nivel.
- d. Fuera del edificio, a una distancia no mayor de 300.00 m.

Artículo 60.- Habilitar de manera obligatoria una valla protectora del tránsito público de peatones a todo lo largo de la fachada y hasta la altura del primer piso durante el transcurso de la obra constructiva, en aquellos casos en que la obra a realizar comprenda la fachada de un edificio, interesando por tanto la línea de propiedad al frente junto a la acera.

Artículo 61.- Prohibir el acopio de materiales en la vía pública, este solo puede hacerse durante el tiempo de su carga y descarga, operación que una vez iniciada debe ser continuada hasta su terminación, aún pasadas las horas de labores habituales; el tramo de vía pública donde fue realizado este acopio se dejará libre de polvo y otros desechos.

Artículo 62.- Impedir el tránsito de vehículos por la calle, en las inmediaciones de la obra que en su reedificación, reparación o derribo ofrezca peligro o dificultad grave para el tránsito peatonal o vehicular, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, con aprobación además de la Dirección de Tránsito de la Policía Nacional Revolucionaria.

Artículo 63.- Permitir la construcción de rampas para vehículos de motor, previa solicitud de licencia de obra o autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, la que a su vez debe consultarlo con la Policía Nacional Revolucionaria. En este sentido, no se puede elevar el nivel del pavimento y acera del frente de una edificación más alto que el de la calle, ni tampoco rebajarse el piso de la misma para proporcionar cómoda entrada a la edificación. Si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o descansos, debe retirarse sobre su terreno para obtenerla altura o descanso correspondiente. Tampoco se permite colocar bancos de cualquier material, ni construir graderías salientes sobre la vía pública.

Artículo 64.- Prohibir la ocupación con comercio, exposiciones y otras actividades similares, los espacios correspondientes a la vía pública o portales de tránsito público, de manera permanente. Solo de manera provisional, en áreas y días determinados, mediante autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 65.- Respetar y continuar las secciones viales predominantes: con aceras y parterres centrales o laterales, siempre que estén justificados desde el punto de vista urbanístico y vial.

Artículo 66.- Sembrar vegetación y arbolado adecuado en los parterres. Promover el uso de ponches en las aceras donde no existan parterres.

Artículo 67.- Promover en toda urbanización la movilidad peatonal, el uso de ciclos y los medios colectivos de transporte urbano, en detrimento del uso del automóvil.



Artículo 68.- Garantizar en todos los proyectos, las obras y los permisos que se emitan, que para la utilización de la vía pública, los espacios abiertos, las áreas verdes, parques y jardines, los exteriores de conjuntos habitacionales, entre otros espacios públicos, se cumplirá lo siguiente:

- a. No obstaculizar la libre circulación de las personas, en condiciones de seguridad.
- b. Las rampas no pueden constituir un riesgo para las personas.
- c. Tanto postes como el mobiliario urbano y los puestos fijos y semifijos deben ubicarse de manera que no se impida el libre uso de estos espacios.

Artículo 69.- Cumplir para el diseño de la circulación peatonal los siguientes elementos:

- a. Sendas accesibles que garanticen el desplazamiento continuo sin barreras para la movilización horizontal o vertical.
- b. En el caso de que existan construcciones o entornos urbanos con una sola ruta o senda, ésta será la accesible.
- c. Las sendas pueden ser cubiertas como no cubiertas.
- d. Una senda accesible puede ser un corredor, pasillo, puertas y vanos; o bien una serie interconectada de los mismos y contar con rampas o dispositivos mecánicos accesibles para salvar las diferencias de cota vertical.
- e. La pendiente máxima para la circulación horizontal es de 4% y un ancho mínimo de 1.20m, libre de cualquier obstáculo hasta una altura mínima de 2.20 m.
- f. La superficie del piso debe ser firme, de materiales lisos y anti resbalantes.
- g. Los desniveles menores a 0.02 m deben salvarse con un chaflán.
- h. Los desniveles hasta de 0.30 m y pendiente menor o igual al 4% pueden ser salvados con rampas sin pasamanos. Los demás casos deben ser considerados rampas.
- i. Contar con pavimentos táctiles.

### **3.5 Vías públicas**

**Artículo 51:** Se establecen en este índice las características existentes para 10 de Octubre en cuanto a las vías públicas, los elementos que lo componen y las regulaciones que poseen, confirmándose y prescribiéndose respectivamente tales tipologías.

**Artículo 52:** A los efectos de las presentes regulaciones urbanísticas, se establecen las siguientes disposiciones sobre la clasificación de los componentes del sistema de transporte y red vial y también otras referidas a la preservación de su tipología urbanística:

#### **3.5.1 Vías expresas:**

No existen.

#### **3.5.2. Arterias principales:**

- Vía o arteria principal: Calzada de 10 de Octubre.

#### **3.5.3. Arterias secundarias:**

- Arterias secundarias: Calzada de Luyanó, Avenida Camilo Cienfuegos (Dolores), Avenida de Porvenir, Avenida de Santa Catalina y Avenida General Lactret .

#### **3.5.4 Vías colectoras:**

- Avenida de Acosta,
- Avenida de Mayia Rodríguez
- Avenida de General Lee.

#### **3.5.5 Vías locales:**

- Vías internas

En el municipio no existen vías peatonales:

Vías propuestas, prolongaciones y restricciones de los trazados de vías existentes:



Ampliación de Calle 22 Autopista Este-Oeste.

**Artículo53:** Se respetarán asimismo las disposiciones relacionadas a continuación:

- a) Se determina la conservación y rehabilitación del sistema de transporte y red vial, respetándose estrictamente la estructura morfológica y dimensiones existentes en éste:
  - Fachada-acera-calle-acera-fachada (sección más común).
  - Fachada-portal-acera-calle-acera-portal-fachada (en plazas y vías principales).
  - Fachada-portal-acera-calle-acera-fachada (en vías principales).
  - Fachada-portal-acera-calle-acera-mar (en vías de borde).
  - Fachada-acera-calle-acera-mar (en vías de borde).
- b) Se preservará la faja de ampliación de las siguientes vías:
- c) Los tramos de vías de intenso tráfico de peatones generado por la existencia de servicios a la población u otros, podrán transformarse por excepción en vías peatonales, como parte de proyectos urbanísticos aprobados.
- d) Se prohíbe el cierre temporal o definitivo de las calles, a excepción de aquellas que se decidan pasen a ser de uso exclusivamente peatonal y público. No obstante, se podrá autorizar excepcionalmente el cierre total y parcial de una vía por las autoridades competentes, para facilitar eventos transitorios y la ejecución de obras de demolición, reparación o construcción de edificios, redes técnicas u otros objetos de obra que se acometan, por un periodo de hasta seis meses como máximo, previo documento de aprobación de las autoridades competentes, salvo renovación fundamentada.
- e) Estará regulado el tránsito de transporte pesado y de carga por la red vial principal, en horarios que no afecten el libre desenvolvimiento de las funciones a realizar.
- f) Se respetará el ancho de acera, parterre (en donde existiera) y de calzada en cada una de las calles existentes. Los contenes serán del tipo integral, con una altura no menor de 0, 20 m y ancho de 0, 15 m.
- g) Será obligatoria la conservación y reconstrucción de paseos, tenias, isletas y separadores centrales en las vías donde existan, manteniendo sus dimensiones y características, al igual que las aceras con tratamientos de pavimentación especial.

**Artículo 54:** En su caso, la caracterización de las franjas de áreas verdes identificadas como parterres, se atenderán a las siguientes determinaciones (en las vías que existan):

- a) Será obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan, con un ancho mínimo que se adecuará a las particularidades existentes de cada calle.
- b) En todos los casos se prohíbe su conversión en áreas de parqueo o estacionamiento de vehículos, o su pavimentación, salvo lo previsto respecto a las paradas de bolsillo y accesos vehiculares
- c) Sólo se autorizará la ubicación o colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público, instalaciones de las redes energéticas y de comunicación, y de mobiliario urbano.
- d) Se prohíbe el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.
- e) En los parterres sólo se admitirá la siembra de césped y especies seleccionadas de árboles en toda la cuadra y cuyas raíces no afecten las redes técnicas, aceras y pavimentos,



ni las redes áreas, energéticas y de comunicaciones.

f) Se prohíbe el empleo de arbustos en parterres ya que disminuyen la visibilidad entre los peatones que transiten por las aceras y los vehículos que circulen por las vías.

### **3.6. Espacios públicos y áreas verdes. (OHCH)**

#### **3.6.1. Clasificación del espacio público.**

#### **Espacios públicos y áreas verdes**

**Artículo 55.:** En virtud de la caracterización de los espacios públicos y áreas verdes existentes en 10 de Octubre, los mismos se identificarán según su tipología arquitectónica y urbanística en:

a) Parques urbanos: Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecia bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, etc., así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas interiores y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario de uso personal y asimilan juegos y actividades infantiles:

- Parque Camilo Cienfuegos (Dolores)
- Parque La Floresta (Acosta).
- Parque Buttary.
- Parque Santa Inés (8va)
- Parque Fabrica.
- Parque Mártires de Lawton. (Concepción y 21)
- Parque de Cordoba.
- Parque Sevillano.
- Parque Mendoza (Cortina)
- Parque Lawtenis (Juan Delgado)
- Parque Santa Emilia (Santos Suarez)
- Parque Bouza (Asunción)
- Parque Loma del Maso.

b) Microparques: Pequeños espacios abiertos, diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente un cuarto de manzana. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias:

- Parque Reyes
- Parque de las Pipas
- Parque La Sola.
- Parque Rita Montaner
- Parque de Pocito

c) Plazas: Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico, estar y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones, al carecer de dichos significados, estos espacios pueden ser utilizados provisionalmente como áreas para ferias comerciales, mercados abiertos, etc.

En el municipio de 10 de Octubre tenemos la Plaza Roja de la Vibora.



d) 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:

- Plazuela de la iglesia Los Pasionistas, conformada por una pequeña Plazuela y la Iglesia de Los Pasionistas.

e) Paseos arbolados: Espacio diseñado que se desarrolla en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño del arbolado, arbustivas y tratamiento de la jardinería. Se desarrollan a lo largo de vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales:

-En nuestro municipio no está presente estos paseos arbolados

f) Parques infantiles: Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Ocupan generalmente una parcela. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general. Entre sus componentes se encuentran además el arbolado y la jardinería y bancos de estar.

g) Espacio abierto natural: Su función principal es propiciar el contacto con el ambiente natural:

- Loma del Burro y Loma del Timón.

Artículo191: Se establecen en este índice las características existentes para 10 de Octubre en cuanto a los espacios públicos y áreas verdes, sus tipologías, los elementos que lo componen y las regulaciones que poseen.

### **3.6.2. Ocupación del espacio público.**

Se prohíbe en forma permanente la ocupación de los espacios públicos, los cuales se utilizarán para el esparcimiento, recreación, estacionamientos, entre otros.

### **3.6.3. Acciones sobre el espacio público.**

**Artículo 56:** A fin de propiciar la protección y preservación de todos los espacios públicos y áreas verdes existentes, se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteraciones de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible. En cuanto a las áreas verdes se cumplirán las disposiciones de preservación y protección relativas a la tala, poda, mantenimiento, conservación, reposición, moteado, etc., tanto en condiciones normales como de emergencia, a cargo de las Direcciones Municipales y Provinciales de Servicios Comunes y de electricidad.

**Artículo 57:** Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares de árboles por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y de ser posible, se procurará su replantación o sustitución con nuevos ejemplares.

**Artículo 58:** El arbolado existente en los viales y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado.

**Artículo 59:** Los espacios que presenten áreas verdes en la actualidad, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.

Artículo196: Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y en su caso, venir



reflejado en el correspondiente proyecto técnico.

**Artículo 60:** Las acciones ejecutadas por personas naturales o jurídicas sobre vías urbanas, no podrán modificar el carácter público de éstas.

**Artículo 61:** Cualquier modificación en la morfología de las aceras y contenes estará sujeta a proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidades físicas.

**Artículo 62:** Se respetarán los niveles establecidos en aceras y portales.

**Artículo 63:** Cuando sea necesario romper el pavimento del espacio público o de interiores, para reparaciones o nuevas inversiones, se organizarán los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y pueda restablecerse la condición inicial del pavimento. Se evitará romper, hasta tanto no se disponga de lo necesario para realizar los trabajos. Todo este proceso es responsabilidad de la entidad que ejecuta.

**Artículo 64:** Se permitirá la incorporación o sustitución de vegetación en los espacios públicos, siempre que estas acciones contribuyan al mejoramiento estético y ambiental del entorno. Se estimulará la siembra de especies que reduzcan la contaminación por gases, polvo, y ruido. En áreas próximas al mar de realizarse siembras, éstas serán de especie resistentes a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

**Artículo 65:** Se conservarán los ponches en acera, donde existan. La apertura de nuevos será excepcional, sujeta a estudios.

### **3.7 Morfología urbana**

#### **3.7.1. Estructura de la manzana**

##### **3.7.1.2. Dimensión y forma de la manzana**

**Artículo 66.:** Se mantendrá la estructura urbana compuesta por las “manzanas” o trazados de calles en forma de cuadrículas, sin alteración de la misma, en su forma, dimensiones u orientación. Esto será válido para nuevos estudios urbanísticos dentro de las tramas existentes.

##### **3.7.1.3. Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana**

**Artículo 67:** Toda intervención dentro de los límites del municipio, ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado.

**Artículo 28.** Se respetará la ocupación original de las manzanas existentes en cada zona de regulación de intervención urbana del territorio.

**Artículo 68:** En los casos de nuevas urbanizaciones se establecerá la tipología de manzanas en dependencia del proyecto urbano realizado y según lo establecido por los instrumentos de planeamiento. Se utilizará proporciones que respondan mejor a los intereses del proyecto, y que además aprovechen y se adapten a los accidentes geográficos y otras condiciones naturales existentes.

#### **3.7.2. Disposición de la edificación en la parcela.**

##### **3.7.2.1. Coeficiente de ocupación y de utilización de la parcela.**

**Artículo 69:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

a) La ocupación máxima de la parcela será del 85% y la superficie descubierta mínima será del 15%; ésta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

b) En los casos excepcionales de manzanas existentes cuyas edificaciones sean tipo bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación, la ocupación máxima en planta será de un 40-50% de la superficie de la parcela para cada



una de las plantas de la edificación incluida la baja.

**Artículo 31:** Se reservarán las parcelas de esquina fundamentalmente para servicios, o combinados con uso residencial en niveles superiores.

**Artículo 32:** En proyectos a realizar sobre manzanas o partes de manzana en que existan vacíos por existencia de solares yermos o áreas libres producto de demoliciones, podrá definirse una nueva parcelación que resuelva el ordenamiento que no deberá exceder los 20.0m de frente.

### **3.7.2.2. Tamaños máximos y mínimos de parcela.**

**Artículo 70:** Se considera parcela mínima a toda parcela existente que haya sido o pueda ser, soporte de alguna edificación, siempre que el ancho mínimo resultante permita el desarrollo de locales habitables o utilizables. Se regulará según condicionales, específica que procedan para cada territorio a regular.

**Artículo 34:** En las zonas de nuevo desarrollo o completamiento de la urbanización la forma y proporciones de las parcelas se ajustarán tanto a la tipología urbanística del territorio, como a la topografía del terreno u otras condiciones naturales o antrópicas que se definan.

**Artículo 71:** Se permitirá unir o combinar parcelas, si ello fuera necesario, en dependencia de los intereses inversionistas, y si los estudios urbanos así lo establecen.

### **3.7.2.3 Vistas y luces**

**Artículo 72:** Para los efectos legales se comprenden en el nombre de vistas toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique. A los rompimientos menores, que sirven más bien para iluminar el interior que para mirar al exterior, se les da el nombre de luces.

**Artículo 65:** No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito. De lo contrario, no tendrá fundamento legal, y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

**Artículo 73:** Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, dos ventanas de 0,30 x 0,30m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedirselo el propietario del predio dominante.

**Artículo 74:** No obstante, lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

**Artículo 75:** Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, la vista es recta; cuando los rompimientos se practican en la pared que forme un ángulo con dicha línea divisoria, la vista es oblicua.

Los montones de madera o materiales hacinados en los corrales, patios u otros sitios y espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, no constituyen vistas rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria, y si no lo es, no deben permitirse esos acopios a una altura desde la cual pueden ejecutarse vistas.

**Artículo 76:** Se puede abrir una 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 77:** Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal de 2.00 m respecto a todas las propiedades vecinas.

**Artículo 78:** No es permitida la vista oblicua en ninguna construcción saliente como azoteas, balcón, terraza, graderías o escaleras, etc. Todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menos distancia, construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas

**Artículo 79:** Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes y asimismo establecer otras. La prescripción puede también dar o modificar derecho para las reclamaciones, menos en la servidumbre de vistas de registro.

**Artículo 80:** Cuando por consecuencia de litigios sea preciso calificar o distinguir si una abertura practicada antiguamente en el grueso de un muro contiguo constituye una servidumbre de vista sobre la propiedad vecina, o bien si solo da un simple derecho precario de luz, que el vecino puede tapar o suprimir, los peritos examinarán con escrupulosidad la abertura y las trazas o vestigios, aunque sean viejos, que conduzcan a fijar la naturaleza y extensión del derecho en la disputa.

**Artículo 81:** Si no existiesen señales ningunas, es indudable que 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 82:** Si las hojas de las ventanas, los goznes o pernos, bisagras, o vestigios de los sitios en que estuvieron, demuestran que en la abertura existieran 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 como una constitutiva del derecho de servidumbre continua y aparente (permanente), derecho que se adquiere por la ocupación de treinta años, de acuerdo con la legislación vigente.

**Artículo 83:** Por el contrario, si de la inspección de los sitios resulta que la abertura ha sido modificada antes, si las barras de hierro, rejilla u otra señal cualquiera demuestra que ha sido de las proporciones de simple derecho de la luz, que no ha podido darse más que una vista reducida y de costumbre, y si por último, aparece positivamente que esta abertura ha sido antes más ancha o más alta, entonces ella no tiene otro carácter que el de simple luz y no impone ningún derecho de servidumbre a la propiedad del vecino.

**Artículo 84:** Al hacer la inspección y las investigaciones que se mencionan antes, los peritos tendrán presente que el dato esencial y que más particularmente constituye la simple luz, la vista de costumbre o legal, es la altura con relación al nivel de piso, y que, como queda indicado, dicha altura debe ser tal que puesto de pie naturalmente y sin empinarse, el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar hacia la propiedad del vecino.

**Artículo 85:** No pueden practicarse en una pared medianera rompimientos de luces, sin consentimiento del propietario vecino, o haber adquirido esta facultad con título. Se exceptúan, no obstante, las que se toleran por costumbre admitida, o sea dos de 0,30 x 0,30 m en cada habitación a la altura de las vigas horizontales, según lo establecido en el **artículo 87**.



**Artículo 86:** Todo propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

**Artículo 87:** Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, 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 88:** El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

- a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
- b) Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- c) 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.
- d) Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125m), por lo menos, con claro máximo de 0,10m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

**Artículo 89:** Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se halla el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

**Artículo 90:** El que compra una medianera en que hay abiertas luces, no puede obligar a su condueño a suprimirlas, pero puede inutilizarlas construyendo contra dicha pared.

**Artículo 91:** Cuando se abran luces en una pared levantada sobre otra medianera, si la elevación se ha costeado por un solo propietario, la altura para las luces no se contará desde la línea de la parte elevada, sino desde el suelo del piso que se desea iluminar o alumbrar, siendo requisito indispensable que el rompimiento se verifique por la parte no medianera.

**Artículo 92:** Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas que quedan establecidas. La distancia de 2,10m debe medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

**Artículo 93:** Cuando para hacer reparaciones en una ventana de luz se construye la pared donde se halla abierta, al repararla deben observar las reglas para las luces en general.

**Artículo 94:** Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido ésta fuerza legal.

**Artículo 95:** Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en aquella ventana ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la autoridad competente.

**Artículo 96:** Las anteriores reglas tendrán carácter obligatorio siempre que no contraríen el Código Civil y las Regulaciones Urbanas del lugar.

#### **3.7.2.4. Medianerías.**

**Artículo 97:** Se permite el empleo del régimen de medianería entre parcelas colindantes, o sea: paredes comunes y contiguas entre sí que den lugar a fachadas continuas de diferentes edificaciones que caracterizan a la tipología urbanística del territorio, salvo en los casos en que ya existan o se necesiten ejecutar patios y pasillos laterales, en función de las aberturas



de luces, hacia las paredes medianeras.

**Artículo 98:** No obstante, la prescripción anterior, las reglas básicas establecidas para el régimen de medianería existente, se atienen a los siguientes principios fundamentales:

- a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.
- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.
- c) No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- d) En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, colocar 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.
- e) Tampoco es admitido arrimar a una pared medianera cosa alguna que pueda perjudicar su solidez, como maderas, acopios de tierra, y de materiales de construcción.
- f) Todo asunto relativo a supuestos derechos y también a aspectos técnico - constructivos, se dirimen a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y de los signos existentes de medianería, según se dictamine por peritos en la materia, acorde con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

#### **3.7.2.5. Pasajes.**

**Artículo 99:** Es el volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación ocupando parte de la planta baja de la misma y se destina al paso y acceso público. En todos los casos se dispone lo siguiente:

- a) La altura libre de los pasajes será como mínimo de 5,00 m y su ancho mínimo medido entre paramentos opuestos, será de 3,00 m.

#### **3.7.3. Alineación de las edificaciones.**

##### **3.7.3.1. Alineación característica. (jardín y portal)**

**Alineación a borde interior de acera o límite de propiedad. Primera y segunda línea de fachadas.**

**Artículo 100:** Las nuevas edificaciones dispondrán su línea de propiedad de frente en primera línea de fachada a borde interior de acera, logrando así continuidad de la fachada de la nueva edificación con las fachadas colindantes, salvo en aquellos casos en que exista jardín.

**Artículo 101:** En los casos en que exista portal de uso público, lo que determina la existencia de una segunda línea de fachada, esta se alineará con las segundas líneas de fachadas de las edificaciones colindantes.

**Artículo 102:** Será obligatorio respetar y/o establecer las franjas viales y líneas de fachada a partir de las existentes, evitando rompimientos y procurando su continuidad.

**Artículo 103:** Será obligatorio respetar y/o establecer las franjas viales y líneas de fachada a partir de las existentes, evitando rompimientos y procurando su continuidad y amplitud en correspondencia con las necesidades del tránsito, la ventilación de las edificaciones y el buen aspecto de la vía pública, logrando la integración al contexto urbano existente o la armonía en la nueva zona desarrollo, a razón de lo cual se respetará según sea el caso.

##### **3.7.3.2. Pasillos laterales y de fondo.**



**Artículo 104:** Cuando en este territorio exista la condicional urbana de pasillos laterales, o cuando en nuevas construcciones se permitan estos, a partir de la segunda o tercera crujía según sea el caso, se cumplirá:

- a) El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de paso de servidumbres, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.
- b) Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15, 00 metros de altura equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1, 00 metro.
- c) Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios, patinejos y los jardines (donde existan), son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- d) Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clósets, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.
- e) Cuando los pasillos y patios estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes; sino soterradamente y mediante bajantes; debiendo descargar éstos a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.
- f) El ancho de los pasillos laterales y de fondo, cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, se medirá desde el elemento más saliente de la edificación hasta el eje de dicho muro.
- g) Cuando en las colindancias de una obra nueva, existan vanos para la iluminación y ventilación, salvo que se demuestre su ilegalidad o se puedan eliminar sin afectación alguna, se permitirá en dicha nueva construcción el uso de pasillos sanitarios con un ancho mínimo de 1,00 m hasta los 24 metros de altura de la edificación. A partir de esa altura tendrá que aumentarse 0,10 metros de ancho en la planta baja, por cada metro de altura que se incremente en la construcción.
- h) Los pasillos laterales no podrán expresarse al exterior en ningún nivel, debiéndose mantener en el diseño de la fachada continuidad y unidad en la misma.

**Artículo 105:** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación se ubicarán soterradamente desde la acometida y hasta la disposición final respectivamente. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos a realizar en las mismas y en las edificaciones.

### **3.7.3.3. Retranqueos. (Artículo chaflanes y esquinas)**

**Artículo 106:** No se permite en planta baja el retranqueo fuera de la alineación establecida. Los retranqueos en niveles superiores se analizarán casuísticamente. Edificios con frente a una o más vías, esquinas con chaflanes.



**Artículo 107:** El chaflán es el plano largo y estrecho que, en lugar de esquina, une dos paramentos o superficies planas que forman ángulos, disponiéndose que:

a) En las nuevas construcciones cuyos frentes a calles forman una esquina, o en aquellos edificios o viviendas individuales ya 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, el ángulo de las fachadas que forman la esquina será sustituido por un chaflán o por un arco de círculo tangente al mismo, en toda la altura de la planta baja. Es decir, hasta llegar al nivel del primer piso.

#### **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.**

**Artículo 108:** En los casos de obras nuevas, se admitirán determinadas adecuaciones urbanísticas a fin de proporcionar mayor realce y jerarquía a la imagen del edificio en su expresión arquitectónica, así como el eventual incremento en la altura total.

**Artículo 109:** Coadyuvarán a la reafirmación de esta imagen, además, la volumetría, los materiales a utilizar, el diseño en general del edificio, la utilización de determinados elementos muy jerarquizados de mobiliario urbano y la posibilidad de uso de la iluminación artística u ornamental.

### **3.7.4. Tipos y elementos de fachada.**

#### **3.7.4.1. Cercados.**

**Artículo 110:** La utilización de los cercados en este territorio no es característica. No obstante, se ajustará y regulará en los casos pertinentes, cuando exista jardín, según las condicionales particulares de cada zona de regulación, disponiéndose lo siguiente:

a) El cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en edificaciones de esquina por ambas calles, tendrá una altura máxima de 1,80 metros. Dicho cercado lateral a partir de esa segunda línea de fachada, así como el de fondo, podrá alcanzar hasta 2,40 m como máximo. En ambos casos se medirá dicha altura desde el correspondiente nivel de jardín o pasillo del predio o parcela en que se coloque el cercado.

b) Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior podrán ser utilizados materiales como verjas metálicas y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,90 metros de altura máxima, siempre en concordancia con el propio estilo arquitectónico de la edificación.

c) Los cercados frontales dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie. En los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada podrán usarse muros ciegos en toda su dimensión y altura, siempre que el pasillo resultante entre éste y la edificación tenga 1,00 m de ancho mínimo.

d) Los elementos para cercar jardines, pasillos y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deberán tener igual solución de diseño.

e) Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a los pasos en los edificios y entre éstos no podrán ser cercados, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.

f) Se permitirán excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas anteriormente, de acuerdo con el uso de verjas corridas metálicas, la zona y las funciones de que se trate en cada caso.

g) Los cercados indicados en los incisos anteriores cuando existan desniveles en el trazado de las calles serán de forma escalonada o no; manteniéndose invariable la dimensión del paño superior de éstos, ya fuere de balaustrada o de verja metálica, mientras que el



basamento asumirá en escalonamiento o en sección variable la pendiente existente producida por el desnivel del terreno.

h) Se permite la construcción de muros de contención en el límite de propiedad, cuando éstos sean imprescindibles, a mayor altura de lo estipulado anteriormente para salvar desniveles topográficos.

i) Se prohíben los cercados en edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público, según lo dispuesto en los acápite referidos a portales.

**Artículo 111:** Se permitirá utilizar setos vivos como elemento de delimitación de propiedad siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan, ajustándose a demás a:

a) Será una sola especie de arbustiva, garantizando una masa continua y tupida de vegetación.

b) Su ancho no excederá de 0.80 metros, medidos desde el borde exterior del límite de propiedad.

c) La altura máxima responderá a las alturas permitidas para cercados en artículos anteriores.

d) Excepcionalmente se permitirán cercados superiores a 1.80m en dependencia de las características de la zona y de la tipología arquitectónica existente en el lugar.

e) Se prohíbe el uso de mallas eslabonadas, salvo para proteger obras en ejecución.

**Artículo 112:** Los nuevos cercados que se aprueben en parcelas libres de construcciones, deben respetar la alineación de la cuadra y permitir la permeabilidad visual desde el exterior cumpliéndose con lo establecido en el artículo 48.

#### **3.7.4.2. Jardines.**

**Artículo 113:** No se permite la construcción de jardines en este municipio, a excepción de los sitios donde puntualmente este exista.

**Artículo 114:** Cuando exista condicional de jardín se respetarán las siguientes determinaciones:

a) Se permite 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 podrá alcanzar hasta un máximo de 40 % de éstos, o hasta un 100 % cuando así sea autorizado, según lo regulado de acuerdo con cada zona de regulación, o a la función pública que albergue la edificación a la que sirva.

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

d) Se prohíbe la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1, 20 metros de altura, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

**Artículo 40:** Se permitirá pavimentar hasta el 100% de la superficie de dicha franja, debiendo preverse ponches para introducir vegetación siempre que la edificación tenga uso o función pública.

**Artículo 115:** Se permitirá techar la franja de jardín, cuando exista, con cubierta ligera, siempre que dicha franja ocupe la esquina de la manzana y sea utilizada para



servicios gastronómicos; dicha área estará delimitada por jardineras, setos de arbustivas, barandas u otros elementos utilitarios similares hasta una altura máxima de 1,20 metros, 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.

#### **3.7.4.3. Portales.**

**Artículo 116:** Con relación a la franja de portal se dispone:

- a) Se prohíbe en el municipio la construcción de portales de uso privado a excepción de las calles y Avenidas en que aparece esta condicional.
- b) Es obligatorio la construcción de portales de uso público en las siguientes calles y avenidas: Calzada de 10 de Octubre y Calzada de Luyanó.

**Artículo 117:** En aquellas vías donde exista la disposición de portales en la edificación, éstos deberán cumplir lo siguiente:

- a) Se plantea como obligatorio el mantenimiento de la franja de portal de las edificaciones que dan a dicho frente.
- b) El retranqueo establecido desde la alineación exterior será de 3,00m mínimo con una altura libre mínima de 5,00 m, adaptándose en cada caso a las condicionales del lugar, correspondiendo en todos los casos con la planta baja de la edificación.
- c) Las líneas de construcción anterior y posterior del portal constituyen respectivamente primera y la segunda línea de fachada de la edificación, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.
- d) Queda expresamente prohibido la disposición de portales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas y/o vías donde no existan las condiciones particulares de portal.
- e) Los portales privados que con carácter excepcional y puntual existen en la Ave. Salvador Allende y otras áreas, podrán mantenerse, pero se prohíbe totalmente la construcción de nuevas edificaciones con portales privados o su creación en las existentes.
- f) Se prohíbe el cierre parcial o total de los portales libres de uso público, así como también la colocación de macetas, muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.
- g) Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales. Y la interrupción del puntal libre de los mismos, por la colocación de elementos adicionales como, aires acondicionados, tanques de agua, antenas, etc.
- h) Para las nuevas construcciones estas condicionales se mantendrán vigentes.

#### **3.7.4.4. Alturas.**

**Artículo 118:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- a) La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada, se tomará la altura en cada una de ellas.
- b) Como altura máxima de la edificación, en general, se adopta como medias las tres plantas (mínimo 12,00 m-máximo 16,00 m).
- c) Se admite una cuarta planta en los edificios de viviendas si la tercera y cuarta plantas constituyen viviendas dúplex.
- d) Los huecos de los edificios, abiertos directamente al exterior, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1,00 m de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones, se protegerán las terrazas accesibles a personas.
- e) La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso a 0,95 m.
- f) 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; ni



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

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

h) Independientemente de lo planteado anteriormente, toda nueva edificación que colinde con un inmueble de Grado de Protección I no excederá la altura de éste.

i) En caso de inserción de una nueva edificación que colinde con inmuebles de Grado de Protección II, o que en el contexto inmediato (inmueble enfrenteado y/o en diagonal) se encuentren inmuebles con Grados de Protección I o II, la altura máxima de dicha edificación se analizará y decidirá según estudio volumétrico del contexto.

j) En proyectos de hoteles, oficinas para la renta, instalaciones extrahoteleras, etc., cada nivel añadido sobre la altura mínima estará sujeto a convenio para adquirir el derecho de crecimiento, hasta cubrir la altura máxima, incluidos los retranqueos.

k) Alturas mayores se analizarán casuísticamente de acuerdo al sitio y al entorno.

#### **3.7.4.5. Puntales y entresijos.**

**Artículo 119:** Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0, 20 - 0, 30 m de placa o losa y de soldadura respectivamente:

a) Planta baja: Puntal doble de 4,50 a 6,00 m, tomando como referencia a la edificación colindante.

b) En los sótanos y mezzanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2, 40 metros libres.

c) Para el primer nivel en primera y segunda crujía, el puntal se ajustará a una altura un 10 % menor que el puntal de la planta baja. Los niveles siguientes, también en primera crujía, ajustarán su altura a un 15 % menor que el nivel que le antecede en forma sucesiva hasta llegar progresivamente a puntales de 3,00 m los cuales se mantendrán.

d) En parcelas de esquina esto se cumplirá por ambos frentes.

e) Lo expresado en el punto c se cumplirá en los edificios alineados a borde interior de la acera sin portal de uso público. Cuando éste exista, se cumplirá lo expresado en el punto c hasta la segunda crujía.

f) A partir de la segunda crujía en el primer caso y de la tercera en el segundo, los puntales podrán ser mínimo de 2,40m desde la planta baja.

g) Donde se requiera la construcción de portal público, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 5, 00 m y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

h) En edificios de viviendas con Grado de Protección II y III se podrán ejecutar entresijos a partir de la primera crujía siempre y cuando cumplan con las siguientes condicionales:

- No presenten deterioro y debilitamiento en la estructura general del mismo.
- Las fachadas no presenten modificaciones ni afecten la imagen urbana del territorio.
- Excepcionalmente se permitirán entresijos con puntales de los 2.20 m siempre que cumplan con condiciones de iluminación y ventilación natural adecuada y habitabilidad requerida.

• A partir del primer nivel, podrán construirse desde la primera línea de fachada, siempre y cuando no afecte la imagen espacial y volumétrica de la expresión del puntal tradicional en edificaciones de hasta 3 plantas, teniendo en cuenta según la altura de la colindancia,



respetar la proporción de los vanos, líneas de cornisas y puntales, según diseño.

- i) En 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 no se construirá entrepisos sino mezzanine. (ver punto 3.11.8: Mezzanine).

#### **Número de pisos máximo y mínimo**

**Artículo 120:** El número de pisos máximo se considerará entre 4 y 5 plantas y el mínimo de 2 plantas.

**Artículo 121:** En aquellas 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, etc., se admite la posibilidad de valorar una altura mayor tanto en metros como en número de plantas siempre y cuando se realice un estudio sobre la parcela o el espacio urbano afectado, y con un ámbito de estudio de la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos que se afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse de un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno próximo y sobre el conjunto urbano al que pertenecen la edificación o el espacio.

#### **3.7.4.6. Sótanos y Semisótanos.**

**Artículo 122:** Se permitirá la construcción de sótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa. A tal efecto, se prescribe lo siguiente:

- a) No se permitirá el uso residencial bajo ningún concepto. Se destinarán exclusivamente a garaje o parqueo de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones).
- b) Se permite que el sótano aproveche el área total de la parcela, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, pudiendo sobrepasar la altura de la rasante de la acera.
- c) Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y textura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito que por el mismo tiene que verificarse.
- d) El que construya sótano inmediato a una pared medianera será responsable de los perjuicios que a ésta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.

#### **3.7.4.7. Basamentos.**

**Artículo 123:** Los llamados basamentos de las edificaciones en altura, que se ocupan generalmente con servicios y equipamiento en sus primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las tres plantas (11,00 m). Si bien se consideran por el número de plantas y por su altura como parte del edificio de que se trate, conjuntamente con el bloque superior, tendrán sin embargo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente compensatorio entre sí, tales como:

- a) Ajuste porcentual de la respectiva ocupación permisible, entre ambos volúmenes, a partir del establecido 67% máximo para el basamento y del correspondiente retranqueo de la torre de al menos una crujía.
- b) Consideración segregada según funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.
- c) Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.
- d) Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde con el uso de suelo fijado.
- e) Otras aplicables de manera fundamentada.



**Destacamos que este tipo de construcciones no es característico en nuestro Municipio.**

#### **3.7.4.8. Salientes**

**Artículo 124:** Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se aplicarán al respecto las siguientes reglas:

- a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15 % del ancho de la acera.
- b) Se prohibirán en planta baja los salientes fuera de alineación.
- c) Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.
- d) Estos salientes pueden ser pilastras y api lastrados, 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 serán 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) Si esos elementos decorativos tuviesen un espesor mayor, el exceso sobre las medidas fijadas, será ganado detrás de la alineación oficial, formando entrada o retalle en el paramento del muro de fachada.
- g) El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones en concordancia de éste con el orden de la calle a que de frente éste:
  - Vía o arteria principal (primer orden) = 1, 50 m
  - Vía o arteria menor (primer orden) = 1, 20 m
  - Vía colectora (segundo orden) = 1, 00 m
  - Vía local (tercer orden) = 0, 60 - 0, 80 m

#### **3.7.9. Balcones, logias y terrazas.**

**Artículo 125:** El uso de balcones caracteriza funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal.

- a) Se prohíbe el cierre o ampliación de balcones.
- b) Se prohíben los balcones en planta baja en cualquier tipo de edificación.
- c) Su construcción será obligatoria en el primer y segundo nivel y respetaran las siguientes determinaciones:
- d) Los antepechos se resolverán con obras de fábrica y con elementos decorativos o balaustres hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel de suelo o acabado de la planta respectiva.
- e) La altura libre mínima entre la rasante oficial de la acera y la cara inferior del vuelo del balcón de planta primera, será de 6.00 m como mínimo, ajustándose a la sección de que se trate.
- f) Podrán tener un vuelo máximo medido a partir de las fachadas y alineaciones exteriores e interiores de la edificación de:
  - Vía o arteria menor (primer orden) = 1,20 m
  - Vía colectora (segundo orden) = 1,00 m
  - Vía local (tercer orden) = 0,80 m
- g) En las edificaciones existentes se mantendrán las actuales condiciones de los balcones que contengan.



h) No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro. También se prohíbe la colocación de rejas, mallas de acero eslabonadas u otros elementos sobre los antepechos de balcones y terrazas.

i) En los casos en que se proceda, la primera y segunda línea de balcones de los edificios colindantes será respetada en general.

### **Terrazas y Loggias**

**Artículo 126:** Es el volumen o espacio diáfano, abierto en el frente de la edificación, ocupando la primera crujía de las plantas de piso de la edificación por encima de la planta baja, cuyo techo se apoya en columnas y que normalmente se sitúa por encima del portal definido anteriormente.

a) Dadas las características de la edificación, se admiten en las fachadas de la edificación en las que se obliga a la ejecución de portal.

b) Se admiten tanto en fachada exterior como en patios y en todo el contorno de la edificación.

c) El retranqueo coincidirá con el del portal de planta baja, o será de 3,00 m y la altura libre o de puntal será igual que la planta correspondiente; si bien, deberán manifestarse compositivamente como de doble puntal o puntal alto.

d) El antepecho será igual al de los balcones, pudiendo incorporarse estos como vuelos de remate de la terraza.

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

f) Las terrazas pueden permitirse, además, en cubiertas, en las áreas retranqueadas. Podrán utilizarse las azoteas, como áreas transitables públicas, siempre y cuando mantengan acceso independiente al resto de los usos de la edificación, o se considere como parte de la instalación del último nivel edificado.

g) Se tendrá en cuenta los materiales adecuados para estos usos.

### **3.7.4.11. Marquesinas y toldos**

**Artículo 127:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

a) Para marcar el acceso principal del inmueble.

b) Las marquesinas para ser consideradas como tales, han de tener más de 0,70 m en su voladizo.

c) La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 2,50 m.

d) Su saliente máximo respecto a la alineación, será el ancho de la acera deducidos a0, 20 m desde el contén.

e) No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

f) Su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos.

g) El material deberá ser resistente y duradero.

h) Se prohíbe construir, colocar equipos u otros elementos sobre marquesinas.

i) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por debajo de la acera.

j) Se autoriza la colocación de toldos en plantas bajas comerciales y en las edificaciones con frente a todas las calles.

k) Se prohíben toldos fijos.



l) Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros y lavables.

m) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos, quedarán sobre una altura de 2,50 m a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes y hacia el interior de la edificación en que se coloquen.

### **3.8. Acciones constructivas**

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

Tipos de intervención a nivel urbanístico: remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación, completamiento.

**Artículo 128:** A escala urbana se permitirán las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona o sector:

a) Remodelación: Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.

b) Reanimación: Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

c) Refuncionalización: Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

d) Rehabilitación: Conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos.

e) Completamiento: Relleno de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

#### **Tipos de intervención a nivel arquitectónico: conservación, consolidación, liberación, reintegración, integración, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.**

**Artículo 129:** A escala arquitectónica se permitirán las siguientes intervenciones:

- Conservación: Acciones periódicas y constantes de carácter preventivo que permitan la permanencia de la edificación en un estado adecuado.

- Consolidación: Encaminadas a devolver la estabilidad a las estructuras que la han perdido parcialmente o están en peligro de perderla.

- Liberación: Acciones que liberan a la edificación de elementos añadidos que van en detrimento de su integridad y valor.

- Reintegración: Acción que devuelve a su lugar elementos originales que hayan sido desplazados de su lugar de origen.

- Integración: Acción destinada a agregar al monumento elementos o partes faltantes en el momento de la intervención, desaparecidos por alguna causa. También cuando se completan elementos que faltan con otros que difieran de las características de los originales.

- Adaptación: Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.

- Rehabilitación: Conjunto de acciones que permiten rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores, e incorporarlo a la vida contemporánea.

#### **3.8.2. Demoliciones.**

**Artículo 130:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

a) Los edificios que se encuentren en muy mal estado de conservación aparente deberán someterse a un dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya fuere de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, que dará origen a la creación o no de un expediente sobre el estado ruinoso de la edificación.



b) A los efectos precedentes se considerará susceptible de declaración de ruina a los edificios en los cuales exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % del valor de la edificación actual considerada como nueva construcción, así como también que se cumpla lo dispuesto en el siguiente artículo.

c) Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias. Se acatarán asimismo las restricciones que aparecen a continuación:

d) Para los edificios catalogados con grados de protección, cualquier acción de demolición total, parcial y de liberación de agregados requerirá de un proyecto previamente aprobado por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda. Se acatarán además las siguientes condiciones:

- En edificios con Grado de Protección I no proceden las acciones de demolición sólo excepcionalmente, acciones de liberación de agregados.

- En edificios con Grado de Protección II sólo se admitirán demoliciones parciales restringidas.

La demolición total procederá, previa aprobación, cuando se trate de:

- Edificios con Grado de Protección III amenazados de derrumbe, cuya reparación sea técnicamente imposible, o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.

- Edificios con Grado de Protección IV, en condiciones constructivas críticas, o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.

- Cuando por antigüedad las columnas, pilares, macizos o cualquier otro elemento estructural estén en mal estado.

- Cuando el muro de fachada sobre una calle está en desplome de la mitad de su espesor.

- Si los cimientos de la fachada están en malas condiciones de resistencia, aun cuando no se manifieste en la altura del edificio ninguna entrada o desplome.

- Si hay un bombeo en la planta baja equivalente al desplome que se señala anteriormente, pero si este bombeo no se manifiesta más que en los pisos superiores, de modo que puedan ser reparados, conservando su mitad de grueso interior y sin tocar a estos, se permitirá entonces el restablecimiento de los pisos superiores, con la obligación de no poder reforzar los conservados, y sujetándose a las mismas reglas que si se tratase de construir un edificio

- Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquiera de los cuatro grados de protección.

e) Se realizará un desmonte previo de elementos de valor, y su entrega a los organismos correspondientes.

f) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligro ni afecten el medio ambiente.

g) Si del reconocimiento practicado a un edificio o vivienda individual, promovido por acción propia o denuncia recibida, se comprobare que está amenazando ruina, parcial o totalmente, se ordenará a su propietario u organismo competente que realice con carácter de urgencia el apuntalamiento ordenado por el especialista anteriormente indicado, para evitar de



inmediato la ocurrencia de cualquier accidente.

h) No podrá apuntalarse edificio alguno sin permiso concedido a ese efecto, bajo la dirección facultativa del equipo técnico de la DMPF que le corresponda.

i) En el caso que el peligro de ruina que ofrezca el edificio sea muy urgente, el equipo técnico correspondiente puede ordenar provisionalmente lo que juzgue absolutamente necesario para la seguridad pública

j) Si las condiciones de seguridad de la vivienda o edificio estuvieran tan afectadas que constituyera un peligro para sus moradores, no obstante, los apuntalamientos que se verifiquen, se ordenará su evacuación.

k) Si después de cubiertas las disposiciones del artículo anterior, las condiciones del edificio fueren tales que no admitiesen su reparación para considerarlo habitables, será ordenada su demolición total por el equipo técnico encargado, dentro de un plazo prudencial fijado para su cumplimiento.

l) En todo trabajo de demolición, a su comienzo, la DMPF podrá fijar la zona de la vía pública que considere peligrosa al ejecutarse dichos trabajos, así como exigir, si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito público, la colocación al frente de una valla protectora.

m) Al proceder al derribo de un edificio, y para evitar que sufran con él los contiguos, se colocarán apeos y codales y se realizarán los apuntalamientos que sean necesarios, cuyo gasto será de cuenta del propietario del inmueble que haya de derribarse. Para la colocación de todos estos medios auxiliares, se pondrá de acuerdo el técnico/especialista responsable de la demolición que fuera designado por el propietario que verifica el derribo, con él o los que nombren los propietarios de los inmuebles colindantes o inmediatos, y en caso de desacuerdo, se nombrará un tercero por la DMPF.

n) No se puede demoler una pared medianera sin previo conocimiento del propietario y el vecino colindante. Si estos rehusaren darlo, el que quiera hacer la demolición, acudirá a la DMPF, siempre que amenace ruina, y si no, a los Tribunales para obtener la competente autorización.

o) Todo el que se propase a verificar la demolición sin haber obtenido el consentimiento del medianero, o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños que por ello se ocasionen.

p) El que quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe dar al vecino un término prudente para que pueda hacer, en su caso, los apeos y las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de la demolición. Si este vecino estuviese ausente, sin tener quien lo represente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin apeas su casa, en tal caso, se acudirá a la DMPF, en solicitud de permiso para hacer los apuntalamientos y acodamientos requeridos.

q) Se prohíbe arrojar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

r) El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

### **3.8.3. Intervención en edificios con Grados de Protección.**

**Artículo 131:** A las edificaciones clasificadas con algún grado de protección le serán aplicadas las normas sobre protección de los bienes culturales regulados por las Comisiones de



Patrimonio, las cuales serán siempre consultadas. No obstante, se deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

a) Grado de Protección I: Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y que podrán restaurarse en dependencia de su estado constructivo y en los cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que, fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración.

Se deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, y que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población.

b) Grado de Protección II: Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional y que, por lo tanto, podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría. Serán sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas y primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de mantenimiento y conservación.

Podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento.

c) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección I y II. Tales usos podrán admitirse sólo en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.

d) Las funciones administrativas, así como las instalaciones estatales que ocupen edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.

e) Grado de Protección III: Bienes de relativa significación local, o que establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, cuya conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

f) Grado de Protección IV: Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los clasificados en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos, aunque deberá controlarse su uso o el proyecto de nueva construcción que allí se efectúe para no afectar ni el aspecto ni la integridad de los bienes vinculados a ellos.

#### **3.8.4. División y unificación de viviendas.**

**Artículo 132:** La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas del tema:

a) Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes a la diferenciación respectiva de las nuevas viviendas y a las características urbanas de la zona.

b) No se autorizará la división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.

c) No se permitirá la división o unificación de viviendas en construcciones típicas o repetitivas, o cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 m<sup>2</sup>, salvo facilidades técnico constructivas propias que minimizan las acciones constructivas requeridas,



- d) No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquéllas en que se ubican éstas, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.
- e) Para que una división sea aprobada será necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados; independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, que cumplan las Regulaciones Urbanísticas de la zona.
- f) También deben estar bien definidos las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultaren comunes a las viviendas producto de esa división.
- g) No se permite la división o unificación de viviendas en cuarterías.
- h) No se permite la división o unificación de viviendas en edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II.
- i) En las viviendas en planta baja ubicadas en esquinas o en Zonas de Alto Valor, se prohíbe la división o unificación de viviendas.
- j) En las plantas altas de inmuebles ubicados en las zonas de centro tradicional, zonas de alto valor o de determinadas restricciones, se pueden autorizar las divisiones o unificaciones de viviendas. En las plantas bajas con acceso al exterior, o a la fachada principal, no se autorizan las divisiones o unificaciones de viviendas, así como de las que originalmente fueron locales comerciales, de servicios u otros usos de interés urbano.
- k) En los sectores tipológicos residenciales se admiten las divisiones o unificaciones de viviendas, siempre que no se altere la fachada principal original.

#### **Construcción en áreas libres y azoteas**

**Artículo133:** No se permite ningún tipo de construcción, ya sea temporal o definitivo, ni ampliaciones, en las áreas libres resultantes del % de superficie descubierta en la parcela ni en los solares yermos aledaños a cualquiera edificación y que se encuentren libres de construcción.

**Artículo134:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedande acuerdo a lo regulado, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

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

#### **3.8.5. Escaleras a plantas altas**

**Artículo135:** Las escaleras para nuevas construcciones, ampliaciones o divisiones en planta alta serán obligatoriamente interior, desglosando o segregando una parte de la vivienda de la planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente.

#### **3.8.6. Mezzanines**

**Artículo136:** Se permitirá la construcción de mezzanines solamente en las plantas bajas de las edificaciones excepto en las de Grado de Protección I, con destino a usos públicos y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50 % de la planta baja donde se localiza, situándose al fondo de la misma, nunca en fachada, retranqueándose al menos una distancia mínima de 3,00 m, sin posibilidad de manifestarse en la fachada de la planta baja y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.

#### **3.8.7. Entrepiso.**

**Artículo137:** Se permitirá la construcción de barbacoas para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones de Grado de Protección I, siempre que el estado técnico de la



edificación existente en la que se pretenda construir lo permita, la carga de uso no afecte a ésta y que se cumplan además las siguientes consideraciones:

- a) Se localizarán solamente 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 destinándose fundamentalmente dormitorios, sin expresarse en la fachada.
- b) En las plantas altas podrán ejecutarse a partir de la primera crujía siempre y cuando no se muestren en fachada.
- c) Para su ejecución se emplearán 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 será de 2,40 m como mínimo.
- e) Deberán contar con adecuada ventilación e iluminación naturales.

### **3.8.8. Patios y patinejos.**

**Artículo 138:** Para todas las edificaciones, se considerarán, las siguientes condiciones:

- a) En las edificaciones a mantener, se respetará las dimensiones de los patios originales, estableciéndose para casos de modificación, una superficie mínima del 20% de la superficie de parcela, cuyo lado menor tendrá una dimensión mínima de 2,00 m en toda su altura. Si existen o se crean varios patios, la superficie mínima se cumplirá entre todos.
- b) En las nuevas edificaciones, se establecerán las mismas condiciones. En este caso, todas las piezas habitables deberán abrir a este tipo de patios, y no a patinejos.
- c) En general los patios interiores, dispondrán al menos en uno de sus lados de galerías o pasillos de circulación. De las galerías hacia el interior partirá la caja de escaleras y núcleo de circulación vertical.
- d) Cuando la planta baja se destina a usos comerciales no residenciales, o incompatibles con los de planta alta, que requieran climatización mecánica, se admitirá cubrir la totalidad del suelo en ese nivel, aplicándose la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales y localizando en el entrepiso lucernarios que brinden iluminación natural.
- e) Se permitirá la recuperación de aquellos patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias.
- f) En los casos de rehabilitación para uso habitacional también procede el inciso anterior. Además, se podrán abrir 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 ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

### **Patinejos**

**Artículo 139:** Las edificaciones nuevas y a mantener, se regirán por las siguientes regulaciones:

- a) En general en las edificaciones a mantener, se respetarán las dimensiones de los patinejos de la edificación, estableciéndose para casos de modificación, una superficie mínima de 2,00 m<sup>2</sup> y cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0,80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.
- b) En las nuevas edificaciones, cumplirán las mismas. Los patinejos nunca servirán como sistema único de ventilación e iluminación de las piezas habitables.
- c) En ambos casos la superficie mínima de 20% de área descubierta de la parcela,



establecida para los patios interiores, incluirá también la superficie de los patinejos interiores.

d) En caso de que existan ventanas ya abiertas en la medianera, si no violan lo establecido en la legislación vigente, se dejen patinejos de no menos de 1,50 m de ancho.

e) Los patinejos serán obligatoriamente accesibles para garantizar la limpieza. Se permitirá la colocación de lavaderos, vertederos o acondicionadores de aire en un área inferior al 40 % del total, siempre que no ocasionen molestias por ruidos o por la caída libre del agua residual.

### **Patios y patinejos interiores mancomunados**

**Artículo 140:** Respecto a los patios y patinejos interiores que sean utilizados o den servicio a 2 ó más edificios, se articula lo siguiente:

a) Se permitirá la creación de patios mancomunados siempre y cuando se respeten a nivel de cada parcela edificable y por lo tanto para la agrupación de ellas las dimensiones y porcentajes de ocupación en plantas establecidas.

b) Si en la edificación hay patio de uso mancomunado, cada propietario, en la parte de la edificación que le corresponda, podrá abrir a aquellas puertas, ventanas, etc., mientras no haya título en contrario, ni perjudique a los demás vecinos, ni afecte la imagen urbanística de la edificación y sea autorizado por la entidad especializada. Pero su autorizo será siempre de forma temporal, pues de necesitarse el terreno para otra inversión esto no puede ocasionar ningún impedimento y los vanos abiertos deben ser tapiados.

c) Ninguno de los propietarios de inmuebles que dan a un patio de estas características, puede ejecutar en este ningún tipo de construcción saliente, entiéndanse por esto ampliación u obra nueva, a no ser las autorizadas por las Ordenanzas Sanitarias y este propio código.

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

### **3.8.9. Paletas de color**

**Artículo 141:** Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación. Para aquellos espacios, vías, edificaciones u otros de alto valores patrimoniales del territorio la paleta de colores se consultará a la Comisión Provincial de Monumentos para su respectiva autorización.

a) En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería. Para los edificios multifamiliares que cuenten en sus plantas bajas con otros usos, se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones, tiene que accionarse de forma integral.

b) En las vías principales y zonas de valor, que así determine el Plan de Ordenamiento Urbano, la pintura de las edificaciones estará supeditada a un estudio de color realizado por la DMPF y será necesario recibir de esta entidad una autorización para su implementación.

c) Toda pintura mural que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitar la autorización acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, de lo contrario será facultad de la DMPF paralizar la obra, hasta que este obtenga el permiso correspondiente. Si se trata de un mural transitorio solo se permitirá hacerlo en planchas de cartón, fibra, playwood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

d) Los propietarios o administradores de organismos en aquellos edificios, que aun encontrándose en buen estado de conservación, sus fachadas estén sucias, quedan obligados a revocarlas de nuevo o pintarlas en el término que se fije por la DMPF, y mantener siempre en buen estado de limpieza dichas fachadas.



e) Para cumplimentar lo dispuesto en el artículo anterior, serán escogidas pinturas de medios colores, que no sean el blanco o cualquier otro color que pueda producir el daño que la reverberación causa a la vista. Los propietarios o administradores pueden elegir a este efecto los que más le agraden, pero la DMPF puede variar los que sean muy fuertes y de mal gusto. Esta disposición también comprende las muestras de los establecimientos, murales y carteles.

### **3.8.10. Barreras Urbanas y Arquitectónicas**

**Artículo 142:** Se establecerán de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones referidas a los siguientes usos: museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

a) Toda nueva edificación que se construya, ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar, está obligada a cumplir lo establecido por la norma de accesibilidad vigente (NC 391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicará como generalidad, además, para toda rehabilitación o remodelación a ejecutar en edificios con grado de protección III o IV. En caso de edificios con grado de protección I o II, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales de los mismos, sin menoscabo de sus valores patrimoniales.

### **3.9. Usos de suelo.**

**Artículo 143:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

a) Será obligatorio en las plantas bajas en el caso de las nuevas construcciones, en calles de primer orden o arterias principales o menores y en las vías con presencia de portales, usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo y recreativo, incluyendo el cultural. En las plantas superiores se admite el uso residencial.

b) Se admiten también las edificaciones cuya totalidad de plantas estén dedicadas a actividades relacionadas con estas funciones.

c) Será preferente el uso residencial en todo el territorio.

d) Por el frente hacia el Malecón Habanero, será preferente el uso turístico recreativo, como uso principal.

e) Será permisible la ubicación de funciones para usos religioso y de servicios básicos, así como militar y orden interior público, mientras que el alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, almacenes y talleres dependerán de la zona de que se trate.

f) Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas en plantas bajas, en plazuelas, avenidas y calzadas, corredores comerciales y esquinas, salvo excepción debidamente justificada según el tipo de vía y la zona de que se trate y en edificaciones concebidas originalmente para función residencial.

g) Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como, por ejemplo: gasolineras, depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar grandes volúmenes de productos.

h) Las plantas bajas destinadas a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, colectoras y corredores, garantizarán la visualización hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

i) Se prohíbe la función agropecuaria.



j) En las zonas que así lo permitan por sus dimensiones y características, se incentivará el estacionamiento o parqueo paralelo a lo largo de las calles, ya que esto aumenta la actividad peatonal entre la vivienda y el vehículo, incrementando a su vez la seguridad del espacio público al mitigar la velocidad del tráfico vehicular. Los parqueos o estacionamientos se atenderán además a las siguientes regulaciones:

k) El estacionamiento o parqueo en la parcela puede ser soterrado y/o desarrollado en niveles superiores.

l) Se restringe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres, permitiéndose sólo temporalmente por un período máximo de seis meses en casos excepcionales y bien fundamentados, al igual que en estos últimos la construcción de edificaciones para estacionamientos.

m) En todas las zonas, el estacionamiento compartido entre usos varios que se desarrollen a diferentes horas del día y que no interfieran unos con otros será incentivado, de manera de reducir el número total de estacionamientos e infraestructura necesarios. Así se obtiene un aprovechamiento más eficiente de los mismos, evitando estacionamientos vacíos durante largos períodos del día.

n) Se permite con carácter provisional, construir casetas de madera u otros materiales, para ser usados como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la Licencia que la ampare. El emplazamiento de estas casetas, tendrá que ser dentro del área de terreno de propiedad particular donde se verifique la construcción y nunca en la vía pública y aceras, existiendo la obligación de ser demolido o retirado, una vez terminadas las obras a las que prestó su servicio.

#### **Artículo 144: Referido al estacionamiento:**

a) Se admite en todas las vías, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 60 –Código de Vialidad y Tránsito– y el Decreto Ley 231 que lo modifica.

b) Se admite en parte del cuerpo de los edificios de servicios, viviendas mixtas, o en su totalidad –como garaje de estacionamiento donde puede ocupar total o parcialmente, sótanos, semisótanos u otros niveles de la edificación.

c) Se admite soterrado en uno o más niveles del espacio público.

d) Se admite en parcelas libres, únicamente con carácter temporal.

e) Se prohíbe en cualquier área no dispuesta a ese fin, tales como: locales y parcelas libres – sin previa autorización–, aceras y portales u otras áreas del espacio público señalizadas con prohibiciones de acceso y estacionamiento vehicular.

f) Se prohíbe en áreas de plazas, plazuelas y otras peatonales.

g) Fuera de la vía, los estacionamientos previstos para cualquier instalación turística, de servicio, inmobiliaria, etc., brindarán servicio adicional a los residentes y público, de acuerdo con la disponibilidad de capacidades.

**Artículo 145:** Los promotores e inversionistas deberán prever solución es para satisfacer la demanda de estacionamiento que generen las nuevas instalaciones.

### **3.10. Carteles y Señalizaciones**

**Artículo 146:** Queda prohibido la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, utilizando para ello cualquier pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.



**Artículo 147:** No se permitirá la construcción de arcos u otras figuras ornamentales sin la debida autorización de la DMPF, para lo cual deberá presentarse planos de ubicación y construcción y en caso de ser aprobada su construcción, el permiso vencerá 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 el permiso dentro del plazo concedido.

**Artículo 148:** En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc. los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

**Artículo 149:** El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en placas fijadas en las edificaciones situadas en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida, así como la numeración de las edificaciones también por placas adosadas contiguas a las puertas de acceso en las fachadas principales.

**Artículo 150:** Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder 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 151:** No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

**Artículo 152:** Se permitirá la ubicación de carteles informativos y señalizaciones de orientación, así como columnas anunciadoras en espacios públicos, cuando se localicen en puntos que no interrumpan la libre circulación, las visuales, o que no se encuentren contiguos a monumentos ornamentales y/o conmemorativos. En todos los casos los elementos de información verticales podrán ubicarse sobre las aceras, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Se deberá reservar una faja de acera igual o mayor a 0,80 m, contando desde el borde de la fachada (en primera o segunda línea, según corresponda), de modo que no obstaculice la libre circulación de personas. No se permite la colocación de este tipo de señales en esquinas.

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

**Artículo 153:** Los elementos de información adosados a la fachada cumplirán los siguientes requisitos:

a) Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.

b) Estar colocados sobre el plano de la fachada y en el primer nivel.

c) No se permite su colocación sobre la carpintería y/o la herrería.

d) Tener un grosor máximo de 0,05 m, medido desde el nivel de la fachada.

e) El texto debe ser claramente legible y estar escrito en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas. Se incentivará la colocación de elementos de señalización escritos en sistema Braille, para facilitar la información y accesibilidad de personas con discapacidad visual

f) Se permitirán anuncios lumínicos.

**Artículo 154:** Se permitirán carteles perpendiculares a la fachada en corredores, vías principales, colectoras y vías locales, colocados a una altura superior a los 3 m sobre el nivel de la acera. En el caso de detectarse carteles o elementos de señalética de establecimientos comerciales que estén en uso, su conservación dependerá del análisis previo del valor de los mismos. Se permitirá su réplica cuando estos elementos se hayan perdido,



existan análisis históricos que demuestren su relevancia e imagen y la función se mantenga en el inmueble que lo poseía.

**Artículo 155:** En las vías principales y colectoras, el cartel anunciador podrá estar colocado en el segundo nivel estructural (primer nivel), y alcanzar una longitud volada de hasta 2,50 m entre el cartel y el soporte del mismo, medida desde el nivel de la fachada.

Artículo 142: En las vías locales todo cartel anunciador de un establecimiento comercial o gastronómico será colocado en el acceso principal del establecimiento.

**Artículo 156:** Se permitirá la colocación de publicidad comercial de carácter informativo-histórico sobre soporte resistente.

**Artículo 157:** No se permitirá rotular nombres de establecimientos sobre los muros de fachada y/o vidrieras. Los rótulos, que se adosarán a las fachadas o se colocarán en forma de banderolas, según sea el caso, cumplirán los siguientes requisitos:

a) Estar escritos 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) Localizarse en el plano de la fachada y muros correspondientes (planta baja y primer nivel). En el caso de rótulos que vuelen perpendicularmente hacia la vía pública (aprox. 5,00 m de altura), o en plantas bajas si son adosados a los muros.

c) Que no sobrepase el 30 % de la superficie total del paramento.

**Artículo 158:** Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se regirá por las regulaciones especiales emitidas por la Dirección Provincial de Planificación Física. En todos los casos serán presentados a la consideración de la Comisión Provincial de Monumentos.

### **3.11 Mobiliario Urbano**

**Artículo 159:** 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, requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas y sectores de regulación. En todos los casos serán presentados a la consideración de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 160:** Se permite la colocación de elementos de delimitación en puntos de ingreso a áreas peatonales siempre que no 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.

a) El diseño de los elementos de delimitación urbana responderá a un proyecto integral que garantice una coherencia formal y evite la proliferación de diversos lenguajes.

b) Pueden colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0,60 m. Se prohíbe el uso de mallas eslabonadas para ese fin.

**Artículo 161:** Los nuevos elementos de descanso que se coloquen en el espacio público no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano, y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.



**Artículo 162:** Se conservarán los elementos de alto valor asociados al sistema de alumbrado público de la ciudad: faroles, luminarias de postes, lámparas, etc. Aquellos que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,50 m, y respetar los parámetros de luminosidad establecidos por la norma, de modo que se garantice el confort ambiental lumínico, y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

a) Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

**Artículo 163:** Se permite la construcción de nuevas fuentes ornamentales, previa aprobación de autoridades correspondientes.

Las fuentes cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estar conectadas a la red de alcantarillado.

b) Estar provistas de cisternas o tanques soterrados.

**Artículo 164:** Todos los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados.

a) Se prohíbe trasladar del sitio original, monumentos ornamentales o conmemorativos.

b) Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentales, previa aprobación de las autoridades competentes. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

**Artículo 165:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta. La altura en planta baja no excederá 2 m.

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

**Artículo 166:** Se permitirá, por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. En ningún caso su colocación obstaculizará la libre circulación de personas, y al menos un 10% responderán a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

**Artículo 167:** En vías principales y colectoras, corredores, calles de interés, plazas, plazuelas, parques, paseos y otros espacios públicos lugares de afluencia masiva de personas, se ubicarán cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza.

**Artículo 168:** Los contenedores de desechos sólidos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con material resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intersecciones de vías locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruyan el tráfico vehicular, ni impidan el acceso y la visualización de los inmuebles. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0,50 y 1 m<sup>3</sup>.

**Artículo 169:** Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, y sobresaldrán hasta 0,25 m. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1,50 m de altura.

**Artículo 170:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0,80 m de la línea de fachada (salvo en el caso de portales públicos, donde está permitida su colocación sobre el muro en la segunda línea de fachada), y a una distancia de la esquina igualo mayor de 2 m, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1,50 m de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.



a) Se prohíbe la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a vidrieras de comercios, en entrada principal de inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular, y en el interior de locales con horario limitado de servicio.

b) Será preferente la colocación de teléfonos públicos y/o dentro de cabinas o kioscos en lugares de uso público, permanentemente abiertos (portales, estaciones de policía, hospitales, farmacias, etc.), en parques, plazas y plazuelas, incluyendo los pórticos que ofrecen a éstos su fachada. Queda prohibida la instalación de teléfonos públicos en jardines, canteros, parterres y otras áreas verdes del espacio público.

#### **4 Regulaciones específicas de intervención urbana.**

##### **4.1. Zona de regulación de intervención urbana I**

###### **4.1.1. Derrotero.**

###### **Derroteros:**

**Artículo 171:** Delimitación y derroteros de la Zona de Intervención Urbana I. Partiendo del eje OESTE de la Vía Blanca y la Avenida General Lacret por su acera Sur hasta intersectarse con la José Antonio Saco, toma rumbo Sur con ángulo de 90° hasta la acera Norte de la Avenida Santa Catalina, gira hacia el Este por dicha acera hasta conectarse con la Calzada de 10 de Octubre, hace un giro hasta la acera Sur de Santa Catalina, siguiendo todo el eje central de esta Avenida, rumbo Oeste hasta que se intersecta con la calle José Antonio Saco, hace una inflexión de 90° hacia el Suroeste hasta la Avenida de Acosta. Gira rumbo Oeste un eje paralelo de la Avenida, y se conecta con la Zona Singular del Mónaco, De ahí, toma rumbo Norte hasta que se intersecta con la calle Vista Alegre. De esta hace un giro al Oeste hasta que se conecta con la acera Este de la Calzada de Vento. Toma rumbo Noreste con el eje de la acera de Vento hasta el punto de partida.

###### **4.1.2. Caracterización de la zona de regulación de intervención I.**

Esta Zona abarca los Consejos populares Víbora y Santos Suarez, así como las avenidas que forman sus ejes principales Avenidas de Santa Catalina y las Avenidas de Mayía Rodríguez y Acosta incluyendo la Loma del Maso, poseedoras de un contexto urbano homogéneo, poco modificado, y en cuya trama aparecen edificaciones de alto valor patrimonial. Se destacan también en la zona Centros administrativos como: el Consejo de la Administración Municipal (Poder Popular), Educación, la Dirección de Comunales Vivienda, Planificación Física, INDER, Higiene y Epidemiología, Empresa Provincial de Alimentos, la Unidad Básica Industria Alimenticia (UBIA.) y otras. Centros Culturales y Recreativos como: Los Cines Santa Catalina (Cine Teatro La Edad de Oro), Alameda, Los Ángeles, el Teatro Mariana Grajales, El Brindis Club, El Túnel, El Palacio de los Matrimonios. Instalaciones como: Planta Telefónica de Monte, El Registro Civil El Comité Militar Municipal, El Comando 4 de Bomberos Dirección de Emigración y Extranjería. El Tribunal Provincial, La Iglesia de San Juan Bosco y otras edificaciones de carácter Social, económico, educativas y como un hito de la Arquitectura Moderna se encuentra el único edificio Alto del Municipio (El Banco de los Colonos y sus majestuosos 8 niveles o pisos)

###### **4.1.3. Descripción de la zona de regulación de intervención I**

Debido a los altos valores de esta zona y su calidad urbanística y tipológica, se le identifica como zona de regulación de intensidad urbana I (baja); cuyos componentes urbanos tendrán mínima variación en la expresión tradicional en la imagen urbana.

Se prevé mantener el carácter residencial y comercial de estas.

###### **4.1.3.1 Calidad del medio ambiente**



**Artículo 172.:** Se respetará lo establecido en el índice 3.1.

#### **4.1.3.2 Protección y preservación del Patrimonio**

**Artículo 173:** Se respetará lo establecido en el índice 3.2.

#### **4.1.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad**

**Artículo 174:** Se respetará lo establecido en el índice 3.3.

#### **4.1.3.4 Infraestructura Técnica.**

**Artículo 175:** Se respetará lo establecido en el índice 3.4.

#### **4.1.3.5 Vías Públicas.**

**Artículo 176:** Se respetará lo establecido en el índice 3.5, subíndices 3.5.1, 3.5.2, 3.5.4 y 3.5.5. referidos a alineación a borde interior de acera o límite de propiedad, pasillos laterales y de fondo y retranqueos respectivamente.

Se respetará lo establecido en el subíndice 3.5.3 referido a la franja de portal.

#### **4.1.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.**

**Artículo 177:** Se respetará lo establecido en el índice 3.6, a excepción del subíndice 3.6.6 donde se aplicarán las disposiciones específicas respecto a los puntales en planta baja (inciso a) y plantas superiores (inciso c).

#### **4.1.3.7 Morfología urbana.**

**Artículo 178:** Se respetará lo establecido en el índice 3.7.

### **Estructura de la manzana**

**Artículo 164:** Se respetará para toda la Zona lo establecido en el subíndice 3.7.1

**Artículo:** Se mantendrá la ocupación máxima en las manzanas del 67% y la superficie descubierta mínima será del 33%; ésta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

**Artículo:** Se mantendrá en la Avenida Santa Catalina, la ocupación máxima de la manzana del 67% y la superficie descubierta mínima en las manzanas en que este vigente esta condicional del 33%. Esta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

**Artículo:** Se mantendrá en la Avenida Mayía Rodríguez la ocupación máxima de la manzana del 67% y la superficie descubierta mínima del 33%. Esta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

**Artículo:** Se mantendrá en la Avenida de Acosta la ocupación máxima de la manzana del 67% y la superficie descubierta mínima del 33%. Esta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

**Artículo:** Se mantendrá en la Avenida Lacret la ocupación máxima de la manzana del 67% y la superficie descubierta mínima del 33%. Esta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

### **Disposición de la edificación en la parcela**

**Artículo 165:** Se respetará para toda la Zona lo establecido en el subíndice 3.7.2

**Artículo:** Se mantendrá la ocupación máxima de la parcela en la Avenida Santa Catalina del 67% y la superficie descubierta mínima será del 33%. Esta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

**Artículo:** Se mantendrá en la Avenida Mayía Rodríguez, la ocupación máxima de la parcela del 67% y la superficie descubierta mínima en las manzanas en que este vigente esta condicional del 33 %. Esta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos



laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

Artículo: Se mantendrá la ocupación máxima de la parcela en la Avenida Acosta y General Lacret del 67 % y la superficie descubierta mínima será del 33%. Esta incluye los patios interiores, así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos existan.

#### **Alineación de las edificaciones**

Artículo166: Se respetará para toda la Zona lo establecido en el subíndice 3.7.3 referidos a alineación a borde interior de acera o límite de propiedad, pasillos laterales y de fondo y retranqueos respectivamente.

#### **Tipos y elementos de fachada**

Artículo167: Se respetará para toda la Zona los subíndices 3.7.4.1, 3.7.4.2,3.7.4.3,3.7.4.4,3.7.4.5, 3.7.4.6,3.7.4.7,3.7.4.8,3.7.4.9,3.7.4.10, y 3.7.4.11.

Artículo: Es obligatorio respetar para la Avenida Santa Catalina la existencia de portales de uso privado de 4.00 m de ancho y jardines de 4.00m de ancho aproximadamente, adecuándose en cada cuadra a la condicional específica de la misma.

Artículo: Es obligatorio respetar para la Avenida Mayía Rodríguez, la existencia de portales privados y jardines de 3.00 m de ancho aproximadamente, adecuándose en cada cuadra a la condicional específica de la misma en cuanto a ancho y régimen de propiedad.

Artículo: Es obligatorio respetar para la Avenida de Acosta la existencia de portales de uso privado y público ocasionalmente (frente de Servicios) de 3,00m de ancho aproximadamente, y jardines de 3.00m de ancho, adecuándose en cada cuadra a la condicional específica de la misma.

Artículo: Es obligatorio respetar para la Avenida Santa Catalina para las nuevas construcciones una altura máxima promedio de 15,00 m.

Artículo: Es obligatorio respetar para la Avenida Mayía Rodríguez para las nuevas construcciones una altura máxima promedio de15,00m.

Artículo: Es obligatorio respetar para la Avenida de Acosta para las nuevas construcciones una altura máxima promedio de 15,00m.

Artículo: Es obligatorio respetar para la Avenida General Lacret para las nuevas construcciones una altura máxima promedio de 15,00m.

#### **4.1.3.8 Acciones constructivas**

**Artículo 179:** Se respetará lo establecido en el índice 3.8.

#### **4.1.3.9Usos del suelo**

**Artículo 180:** Se respetará lo establecido en el índice 3.9.

Artículo: Será permisible el uso militar y de orden público, religioso y administrativo.

Artículo: Será permisible la función de alojamiento.

Artículo: Será permisible para todas las avenidas el uso de talleres para Artesanos en plantas bajas.

Artículo: Será permisible para toda la Zona las funciones referidas a educación, deporte y servicios básicos de nivel de barrio y salud.

Artículo: Será preferente para toda la Zona la función residencial, limitada solo a las plantas altas de las edificaciones.

Artículo: Será preferente para todas las avenidas en planta baja y ocupando casuísticamente toda la edificación, el uso público destinado a funciones gastronómicas, comerciales,



culturales y de recreación.

Artículo: Será prohibido para toda la Zona la función de almacenes y talleres, con la excepción de aquellos que brinden servicio a las funciones descritas anteriormente y cuando sean talleres de artesanos.

Artículo: Se prohíbe para toda la Zona los usos y funciones de agricultura urbana, agropecuario y parqueo en lote vacío.

#### **.4.1.3.10 Carteles y señalizaciones**

**Artículo 181:** Se respetará lo establecido en el índice 3.10.

#### **4.1.3.11 Mobiliario urbano**

**Artículo 182:** Se respetará lo establecido en el índice 3.11.

### **4.2. Zona de regulación de intervención urbana II**

#### **4.2.1. Derrotero.**

##### **Zona II.1**

**Artículo 183** Delimitación y derroteros de la Zona de Intervención Urbana no II.1 Partiendo de la intersección de las calles Velázquez y Villanueva y toma rumbo Sureste hasta interceptar la calle Rosa Enríquez y de esta con rumbo Sur hasta la calle Enna. Hace un giro de 90° Este, hasta interceptar Manuel Pruna y este un giro Sur hasta interceptar la calle Municipio, y por este un giro de 90° hasta interceptar la Calle Juan Alonso y por todo Juan Alonso, rumbo Sur hasta la Calle Infanzón. Giro de 90° rumbo este hasta interceptar la Calle Teresa Blanco y de esta Rumbo Sur hasta la Calzada de Luyanó. Este hasta Concha (Ramón Pintó) y por todo el eje de Concha rumbo Sur hasta Callejón Pastrana donde se intercepta con la Ave de Porvenir. A partir de la Ave toma rumbo Sureste con giro de 45° por la Calle Aguilera rumbo Sureste donde se interseca con Calle 11 y de ahí hasta la Calle G hasta que se intercepte con Calle 12, y hace un giro Sur, hasta la Calle Cerrada, de esta toma rumbo sureste hasta la calle 13, Por esta calle hasta la Calle C y por C hace un giro de 115° Sureste hasta interceptar la Calle 14, por esta un giro de 90° hasta la Calle 14 y se intercepta con la Zona Singular de la Loma de timón, de ahí hace una inflexión hacia el Noroeste bordeando toda la zona hasta que se intercepta con la Línea del FF-CC. Continúa por la Línea del FF-CC con rumbo Oeste hasta la Calzada de Vento y por toda la Calzada de Vento que hace una inflexión de 90° hacia el Norte y se intercepta con la Calle San Miguel y en forma de eje hasta la Avenida Mayía Rodríguez, bordeando la Zona III Mónaco, de ahí hasta la Calle Goicuría. De esta se intercepta con la Avenida de Acosta y de ahí en giro sureste hasta la Calle José Antonio Saco. Toma rumbo Norte hasta interceptar la Avenida Santa Catalina, acera Sur. De este punto hace un giro Sureste hasta conectarse con la Calzada de 10 de Octubre, toma la acera Norte de Santa Catalina y con giro Este, se intercepta con la Calle José Antonio Saco, de esta rumbo Norte hasta la Avenida General Lacret. Hace un giro hacia el Noroeste por toda la avenida General Lacret hasta conectarse con la Avenida Vía Blanca. Continúa por toda Vía Blanca rumbo Noreste hasta encontrarse con la intersección de la Calle Tamarindo. Desde Tamarindo hasta la Calzada de 10 de Octubre donde hace un giro hacia el Sur de 90° por todo el eje paralelo de la Calzada de 10 de Octubre hasta la Calle Luz. Realiza una circunvalación a la Loma de Chaple por la Avenida de Morell hasta que se interseca con la Avenida General Lacret y a partir este hasta la acera oeste de la Calzada de 10 de Octubre, hasta la línea del FF/CC Central, cruza a la acera Este y de ahí un giro hacia el Noreste por toda Calzada de 10 de Octubre y por el eje de esta Calzada rumbo Norte hasta la intersección con la calle Arango y por esta última un giro sureste hasta la Calle Villanueva y de esta hasta el punto de partida

##### **Zona II.2**



#### **Artículo 184.** Delimitación y derroteros de la Zona de Intervención Urbana no II/ 2

Parte de la Intersección de la Avenida Vía Blanca y Calzada de 10 de Octubre acera Este con giro hacia el Sur a través de un eje por esta hasta la Línea del FF/CC Central, que limita con el Municipio de Arroyo naranjo. De ahí, cruza hacia la acera Oeste de la Calzada de 10 de Octubre y sigue rumbo Norte por el eje de la misma hasta su punto de partida en la Avenida de Vía Blanca y Calzada de 10 de Octubre.

#### **4.2.2. Caracterización de la zona de regulación de intervención II.**

Esta Zona abarca la mayor extensión del territorio con los Consejos Populares Luyanó, Jesús del Monte, Lawton, Acosta, Sevillano y Tamarindo y las arterias que las atraviesan como: las Calzadas de Luyanó, Concha, Ave porvenir, Ave Acosta, Ave Dolores, Ave General Lacret y Ave general Lee. Poseedoras de un contexto urbano heterogéneo, diverso, muy modificado, y en cuya trama aparecen edificaciones de alto valor patrimonial.

En esta zona se encuentra atravesada por la Calzada de 10 de Octubre, la cual es la Arteria principal de este Municipio que lo divide en dos áreas, Este y Oeste. Conformada por una trama regular en la que aparecen edificaciones de alto valor, en un conjunto arquitectónico tipológicamente homogéneo con determinado potencial urbanístico, incluyendo además una parte de la zona de Protección Patrimonial. En estas Zonas, su principal características era la de Servicios, Equipamientos, Almacenes y pequeños talleres que le dieron vida al Territorio. Como aspecto histórico de esta zona se destaca la Iglesia de Jesús del Monte como Símbolo Municipal, en donde se realizó en la etapa colonial la sublevación de los Vegueros, erigiéndose en la actualidad como Monumento Nacional. Además existen dos elevaciones como punto de vigías de la ciudad (Loma del Burro y Loma del Chaple). Se distingue por la cantidad de Iglesias y sus distintas denominaciones entre las cuales se destacan la Iglesia de los Padres Pasionistas, Iglesia de Nuestra Señora de la Guardia (Hijas de Galicia), iglesia de la Virgen Milagrosa, la Capilla de la Caridad del Cobre, Iglesia y Convento de Santa Clara, en donde se realizó la protesta de los 13, Templo Adventista del 7mo día e Iglesia Presbiteriana de Luyanó. Otras instalaciones Fabrica de Cigarrillos BRASCUBA, SEISA, Fábrica de Galletas (Siré) Planta Telefónica de Luz, La Gran Vía (Dulcería), Panadería de Toyo Museo Municipal, Casa de la Cultura, Hospital Materno Hijas de Galicia, Hospital de Mínimo Acceso Luis de la Puente Uceda, Hospital Coco y Rabí, Hogar de Anciano 28 de Enero (Asilo de Ancianos Desamparados Casa de Santa Marta). Instalaciones deportivas como el C.V.D Rafael Conte, C.V.D. Buttary, C.V.D. Pepe Barrientos, C.V.D Club San Carlos. Espacio público de carácter social como la Plaza Roja, unidades de carácter administrativo como son: Dirección Municipal de Salud, Dirección Provincia de Viales, OBE Municipal, Dirección de Comercio y Gastronomía, Dirección de Trabajo y Seguridad Social, PCC Municipal.

#### **4.2.3. Descripción de la zona de regulación de intervención II.**

Se le identifica como una zona de Regulación de intervención urbana II (media), debido a que algunos de sus componentes urbanos tendrán determinadas recalificaciones o variaciones apreciables, de acuerdo con el estado de conservación y des caracterización existente.

Se prevé mantener su vocación residencial e incorporar nuevas funciones de uso de centro de ciudad, (Calzada 10 de Octubre) al margen de las modificaciones y degradaciones sufridas.

Las previsiones de desarrollo divisan acciones e intervenciones dirigidas a su recuperación como centro tradicional por excelencia de la ciudad, puntualmente a la recuperación de las edificaciones con valor patrimonial y de su fondo habitacional y a la reanimación urbanística, de manera de alcanzar una mayor cualificación en la zona.

Las acciones constructivas tienden mayoritariamente a la rehabilitación y al completamiento



de la imagen urbana.

#### **4.1.3.1 Calidad del medio ambiente**

**Artículo 185:** Se respetará lo establecido en el índice 3.1.

#### **4.1.3.2 Protección y preservación del Patrimonio**

**Artículo 186:** Se respetará lo establecido en el índice 3.2.

#### **4.1.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad**

**Artículo 187:** Se respetará lo establecido en el índice 3.3.

#### **4.1.3.4 Infraestructura Técnica.**

**Artículo 188:** Se respetará lo establecido en el índice 3.4.

#### **4.1.3.5 Vías Públicas.**

**Artículo 189:** Se respetará lo establecido en el índice 3.5, subíndices 3.5.1, 3.5.2, 3.5.4 y 3.5.5. referidos a alineación a borde interior de acera o límite de propiedad, pasillos laterales y de fondo y retranqueos respectivamente.

Se respetará lo establecido en el subíndice 3.5.3 referido a la franja de portal.

#### **4.1.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.**

**Artículo 190:** Se respetará lo establecido en el índice 3.6, a excepción del subíndice 3.6.6 donde se aplicarán las disposiciones específicas respecto a los puntales en planta baja (inciso a) y plantas superiores (inciso c).

#### **4.1.3.7 Morfología urbana.**

**Artículo 191:** Se respetará lo establecido en el índice 3.7.

##### **Estructura de la manzana**

**Artículo 164:** Se respetará lo establecido en el subíndice 3.7.1

##### **Disposición de la edificación en la parcela**

**Artículo 165:** Se respetará lo establecido en el subíndice 3.7.2

##### **Alineación de las edificaciones**

**Artículo 166:** Se respetará lo establecido en el 3.7.3 subíndice referidos a alineación a borde interior de acera o límite de propiedad, pasillos laterales y de fondo y retranqueos respectivamente.

##### **Tipos y elementos de fachada**

**Artículo 167:** Se respetará lo establecido en el subíndice 3.7.4.

**Artículo:** Se mantendrán los portales corridos, públicos y porticados de las calles Calzada de 10 de Octubre y Calzada de Luyanó, con un ancho de aproximadamente 3,50 m y aceras de entre 1,00 m y 1,20 m, adaptándose en cada caso a la cuadra en cuestión.

**Artículo:** Será obligatorio para las nuevas construcciones de la Calzada de 10 de Octubre mantener portales públicos con un ancho de aproximadamente 3,50 m.

**Artículo:** Se mantendrá el uso terciario en todas las calles porticadas y la Calzada de 10 de Octubre y Calzada de Luyanó.

**Artículo:** En las calles porticadas podrán alcanzarse alturas mayores de 15.00 m (correspondientes a cinco plantas), en las esquinas de las manzanas, previo estudio urbanístico del sitio, incluyendo las cuatro esquinas comprometidas.

#### **4.1.3.8 Acciones constructivas**

**Artículo 192:** Se respetará lo establecido en el índice 3.8.

#### **4.1.3.9 Usos del suelo**

**Artículo 193:** Se respetará lo establecido en el índice 3.9.

#### **4.1.3.10 Carteles y señalizaciones**

**Artículo 194:** Se respetará lo establecido en el índice 3.10.



#### **4.1.3.11 Mobiliario urbano**

**Artículo 195:** Se respetará lo establecido en el índice 3.11.

### **4.3. Zona de regulación de intervención urbana III**

#### **4.3.1. Derrotero**

##### **Derrotero. Zona III.- 1**

**Artículo 196.** Su punto de partida lo constituye la Vía Blanca y la Calzada de 10 de Octubre en el norte del Municipio, de ahí rumbo Este por toda la Avenida Vía Blanca hasta interceptar la Línea FF-CC Central, de ahí toma rumbo Sureste y se adentra en el Río Luyano y toma por este a través de su eje límite con los Municipios San Miguel del Padrón al oeste y Arroyo Naranjo al Sur hasta que intercepta la Avenida Dolores y toma rumbo sur por el río Luyanó hasta la Calle Giralt y por esta rumbo norte hasta interceptarse con el Callejón del Matadero hasta la Línea del FF-CC y desde esta Línea hasta la Calle 14 acera Sur y de ahí hasta interceptarse con la Calle C, donde hace un giro Norte hasta la Calle 13. Gira con ángulo de 90° por Calle 13 hasta Calle Cerrada, interceptándose con la Calle 12, por donde toma rumbo Noreste hasta Calle G y de ahí hasta la Calle 11 y desde la Calle 11 se intercepta con Calle Aguilera y esta toma rumbo Oeste hasta la Calzada de Concha y este rumbo Norte hasta la Calzada de Luyanó donde hace una inflexión rumbo oeste hasta la Calle teresa Blanco y sube por este rumbo norte hasta Infanzón. Hace un giro Oeste por Infanzón hasta Juan Alonso. Y de este rumbo Norte hasta Municipio y de ahí hasta la Calle Manuel pruna y rumbo Norte Manuel Pruna hasta Enna y hace un giro hasta Rosa Enríquez y de este rumbo Norte hasta la calle Velázquez y de ahí hasta Villanueva. Bordeando por la Calle Concha todo el Hospital Miguel Enríquez hasta la Calle Ensenada y, cogiendo rumbo Sur desde Ensenada hasta Arango y de este rumbo este hasta la acera Este de la Calzada de 10 de Octubre punto de partida

##### **Derrotero. Zona III.- 2.**

**Artículo 197.**Partiendo de la intersección de las calles de tamarindo y Vía Blanca, sigue el eje de esta Vía hasta que se intercepta con el fondo de las parcelas de los inmuebles que su fachada da a la acera oeste de la calzada de 10 de Octubre y por todo el fondo hasta interceptar la calle tamarindo y de este punto rumbo oeste en línea recta hasta el punto de partida.

##### **Derrotero. Zona III.- 3.**

**Artículo 198.**Partiendo de la intersección de la Avenida de Vento con la calle Vista Alegre se desplaza rumbo este hasta interceptar la calle Goss y por esta hace un giro al Sur de 90° hasta la Avenida de Acosta .De ahí rumbo este hasta la intersección de las calles Goicuría, Ave de Acosta y Amado(parque Mónaco) cruza hacia la acera Sur de la calle Amado realizando un giro hasta la acera este de la Ave Mayía Rodríguez y por está cogiendo rumbo Sur hasta la calle San Miguel y por esta hasta la Calzada de Vento y por esta en un eje línea recta por la acera este hasta el punto de partida.

#### **4.3.2. Caracterización de la zona de regulación de intervención III**

- Esta Zona abarca el área periférica con los Municipio de Habana Vieja al Norte, San Miguel del Padrón al este, Arroyo Naranjo al Sur y Cerro al oeste. Este ocupa los antiguos sectores de producción de Tamarindo, Luyanó, Lawton y Víbora y abarca todo el Consejo Popular de Vista Alegre. Poseedoras de un contexto urbano con predominio de las actividades productivas, muy heterogéneo, diverso, y modificado. En esta zona existe un alto deterioro de las instalaciones productivas por falta de mantenimiento y abandono algunos constituidas en ruinas. Esta zona se destaca por encontrarse seis



de los siete asentamientos precarios con los que cuenta nuestro municipio:

- Platanal
- Jardín
- Chalet Verde
- Armenteros
- Pastrana.
- El Hueco.

En estas se desarrollan actividades deportivas en los C.V.D. Los Ferroviarios y Francisco Cardona, están presentes actividades ferroviarias importantes como el Crucero de Luyanó, el de Dolores y los talleres ferroviarios Francisco Vega Sánchez, la Destilería Habana, Paradero de Lawton, Cubana de Acero la cual se encuentra en un proceso de transformación al igual que los talleres José María Pérez y la Iglesia y Hogar de Anciano San Francisco de Paula.

#### **4.3.3. Descripción de la zona de regulación de intervención III**

##### **(Alta Intensidad o Intervenciones encaminadas al completamiento y desarrollo de la zona)**

Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de alta intensidad urbana. Para lograr su preservación, la mayor parte de sus componentes presentarán determinadas recalificaciones existentes como a las previsiones de desarrollo.

El carácter de alta Intensidad urbana de esta zona determina que las acciones constructivas tiendan mayoritariamente a la rehabilitación y al completamiento de la imagen urbana. Se prefiere la introducción de funciones que refuercen el carácter de Centro Metropolitano.

##### **4.1.3.1 Calidad del medio ambiente**

**Artículo 199:** Se respetará lo establecido en el índice 3.1.

##### **4.1.3.2 Protección y preservación del Patrimonio**

**Artículo 200:** Se respetará lo establecido en el índice 3.2.

##### **4.1.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad**

**Artículo 201:** Se respetará lo establecido en el índice 3.3.

##### **4.1.3.4 Infraestructura Técnica.**

**Artículo 202:** Se respetará lo establecido en el índice 3.4.

##### **4.1.3.5 Vías Públicas.**

**Artículo 203:** Se respetará lo establecido en el índice 3.5, subíndices 3.5.1, 3.5.2, 3.5.4 y 3.5.5. referidos a alineación a borde interior de acera o límite de propiedad, pasillos laterales y de fondo y retranqueos respectivamente.

Se respetará lo establecido en el subíndice 3.5.3 referido a la franja de portal.

##### **4.1.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.**

**Artículo 204:** Se respetará lo establecido en el índice 3.6, a excepción del subíndice 3.6.6 donde se aplicarán las disposiciones específicas respecto a los puntales en planta baja (inciso a) y plantas superiores (inciso c).

##### **4.1.3.7 Morfología urbana.**

**Artículo 205:** Se respetará lo establecido en el índice 3.7.



#### **4.1.3.8 Acciones constructivas**

**Artículo 206:** Se respetará lo establecido en el índice 3.8.

#### **4.1.3.9 Usos del suelo**

**Artículo 207:** Se respetará lo establecido en el índice 3.9.

Artículo: Será permisible el uso de orden público, religioso y administrativo.

Artículo: Será permisible la función de alojamiento.

Artículo: Será permisible el uso de los últimos niveles de las edificaciones para funciones públicas (gastronómicas, expositivas, entre otros), y en lugares con excelentes visuales.

Artículo: Será permisible el uso de talleres para Artesanos en plantas bajas.

Artículo: Será permisible hacia el interior del tejido urbano y con carácter temporal, en parcelas vacías, el uso de agricultura urbana.

Artículo: Será permisible hacia el interior del tejido urbano y en los lugares en que los proyectos urbanísticos lo decidan el diseño de calles parques.

Artículo: Será preferente la función residencial en todo el territorio, limitada solo a las plantas altas de las edificaciones en las calles porticadas, en la calle Ramón Pintó (Concha) y en las esquinas de manzanas

Artículo: Será preferente la función de turismo recreación en la Zona III.3 (Mónaco), coexistiendo con la función residencial presente y funciones públicas de gastronomía, comercio y cultura.

Artículo: Serán preferentes las funciones referidas a educación, deporte y servicios básicos de nivel de barrio y salud, hacia el interior del tejido urbano, alejado así de los ejes porticados y de centro de ciudad en que serán restringidas.

Artículo: Se prohíbe para las calles porticadas en la franja de la Calzada de Concha los usos y funciones de agricultura urbana, agropecuario y parqueo en lote vacío.

Artículo: Se prohíbe la función de almacenes y talleres, con la excepción de aquellos que brinden servicio a las funciones descritas de comercios y servicios.

Artículo: Será obligatorio el uso público destinado a funciones gastronómicas, comerciales, culturales y de recreación en las calles porticadas, como la Calzada de Concha, referidas a las plantas bajas y ocupando casuísticamente toda la edificación,

Artículo: Se prohíbe la construcción, conservación, reconstrucción y remodelación de viviendas presentes en los focos insalubres.

#### **4.1.3.10 Carteles y señalizaciones**

**Artículo 208:** Se respetará lo establecido en el índice 3.10.

#### **4.1.3.11 Mobiliario urbano**

**Artículo 209:** Se respetará lo establecido en el índice 3.11.

### **4.3. Zona de regulación de intervención urbana IV**

#### **4.3.1. Derrotero**

##### **Derrotero. Zona IV.- 1**

**Artículo 210.**Partiendo de la intercepción de las calles Ensenada y Calzada de Concha hacia el este interceptándose con la calle Villanueva tomando rumbo sur hasta la calle Arango realizando un giro de 90° rumbo oeste interceptando la calle Ensenada y por esta hasta su punto de partida (Hospital Miguel Enríquez).

##### **Derrotero. Zona IV.- 2.**

**Artículo 211.**Partiendo de la intercepción de las calles tres Palacios y Manuel Pruna hacia un giro al sur por todo el eje de la calle Manuel Pruna hasta que se intercepta con la calle Luz este( escuela Especial Camilo Cienfuegos).Toma por esta rumbo oeste hasta la calle E y por esta rumbo noroeste hasta interceptarse con la calle Arellano (escalinata), de ahí



toma rumbo norte por la calle Blanquizal hasta la calle tres palacios por donde hace un giro hacia el este bordeando la acera oeste de la calle Nuestra Señora de Regla hace una inflexión hacia el noreste por la calle tres palacios hasta el punto de partido.(loma del Burro)

### **Derrotero. Zona IV.- 3.**

**Artículo 212.**Parte de la escalinata del seminario Bautista y calle Morell en un giro sureste hasta conectarse con la calle Luz oeste y a partir de esta última hace una circunvalación por la calle Morell hasta interceptar la Ave General Lacret. Toma por este último rumbo noroeste hasta que se conecta con la calle Morell y de esta última hace una inflexión en forma de circunvalación hasta el punto de partida (loma del Chaple).

### **Derrotero. Zona IV.-4.**

**Artículo 213.**Partiendo de la intercepción de las calles 6ta y Ave de Acosta, con rumbo oeste hasta la Ave Porvenir y por esta hace un giro sur hasta la calle Lagueruela y por esta en un giro de 90º hacia el este hasta interceptar la calle 10 de ahí hace una inflexión hacia el sureste Bordeando la falda escarpada de la Loma del Timón hasta la calle santa Catalina .De esta última hacia el Sur que se conecta con la línea del ferrocarril Occidental y por esta que es límite del municipio con Arroyo Naranjo hacia el oeste hasta conectarse por la calle 6ta y de esta hacia el punto de partida.

#### **4.3.2. Caracterización de la zona de regulación de intervención IV**

Esta zona abarca la superficie de dos parques naturales presentes en nuestro municipio: La Loma del Burro y La Loma del Timón, esta última con las áreas que ocupa el tecnológico Hermanos Gómez antiguo 5to Distrito. Además de una instalación médica:

- Hospital Miguel Enríquez (Benéfica)

En la Loma del Timón se localiza el foco de insalubridad Finca de San Ramón.

#### **4.3.3. Descripción de la zona de regulación de intervención IV**

Es la zona de regulación singular cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de singular intensidad urbana por sus excepcionales valores culturales, paisajísticos y/o su gran complejidad funcional. Para lograr la preservación de los mismos sus componentes urbanos admitirán sólo recalificaciones o variaciones medidas, acordes con el estado de conservación y descaracterización existente y las previsiones de desarrollo.

La singularidad de esta zona determina que las acciones constructivas tiendan a ser de conservación y máxima protección con respecto a la imagen histórica y a la vez, se permita la introducción de funciones que refuercen el carácter de centro metropolitano.

##### **4.1.3.1 Calidad del medio ambiente**

**Artículo 214.:** Se respetará lo establecido en el índice 3.1.

##### **4.1.3.2 Protección y preservación del Patrimonio**

**Artículo 215:** Se respetará lo establecido en el índice 3.2.

##### **4.1.3.3 Riesgo y Vulnerabilidad**

**Artículo 216:** Se respetará lo establecido en el índice 3.3.

##### **4.1.3.4 Infraestructura Técnica.**

**Artículo 217:** Se respetará lo establecido en el índice 3.4.

##### **4.1.3.5 Vías Públicas.**

**Artículo 218:** Se respetará lo establecido en el índice 3.5, subíndices 3.5.1, 3.5.2, 3.5.4 y 3.5.5. referidos a alineación a borde interior de acera o límite de propiedad, pasillos laterales y de fondo y retranqueos respectivamente.

Se respetará lo establecido en el subíndice 3.5.3 referido a la franja de portal.

##### **4.1.3.6 Espacios públicos y áreas verdes.**



**Artículo 219:** Se respetará lo establecido en el índice 3.6, a excepción del subíndice 3.6.6 donde se aplicarán las disposiciones específicas respecto a los puntales en planta baja (inciso a) y plantas superiores (inciso c).

#### **4.1.3.7 Morfología urbana.**

**Artículo 220:** Se respetará lo establecido en el índice 3.7.

#### **4.1.3.8 Acciones constructivas**

**Artículo 221:** Se respetará lo establecido en el índice 3.8.

#### **4.1.3.9 Usos del suelo**

**Artículo 222:** Se respetará lo establecido en el índice 3.9.

Se respetará lo referido a las siguientes disposiciones:

**Artículo 225:** Será preferente el uso de actividades propias de la Gastronomía, permisible en instalaciones ligeras, desmontables y/o móviles.

**Artículo:** Será permisible la actividad recreacional, al aire libre, y solo en las Zonas IV.2, IV.3 y IV.4.

**Artículo:** Será permisible la actividad cultural, vinculada a las artes plásticas preferentemente en cuanto a actividades con los artesanos, lanzamientos de libros, actividades infantiles y otras formas de actividades creativas de carácter ambulante.

**Artículo:** Será permisible el desarrollo de actividades de educación como área de participación y de encuentro, relacionada con el medio ambiente, la arquitectura y el urbanismo.

**Artículo:** Serán permisibles las actividades deportivas, excepto en la Zona IV.1 (Hospital Miguel Enriquez.).

**Artículo:** Se prohíben en esta zona las actividades referentes a almacenes y talleres.

#### **4.1.3.10 Carteles y señalizaciones**

**Artículo 223:** Se respetará lo establecido en el índice 3.10.

#### **4.1.3.11 Mobiliario urbano**

**Artículo 224:** Se respetará lo establecido en el índice 3.11

### **4.3. Zona de regulación de intervención urbana V**

#### **4.3.1. Derrotero**

**Artículo 225.** Partiendo de la intercepción de la línea del FF.CC. y el río Luyanó hace una inflexión este sureste por el río hasta conectarse con la Avenida Dolores y por este rumbo noroeste hasta conectarse con la acera sur de la calle 21 y por esta hasta la calle Tejar acera este hasta la calle 19 hace un giro de 90° rumbo este hasta la calle Pocito. De este punto rumbo norte hasta el pasaje B y de este pasaje hace una inflexión rumbo noreste hasta el punto de partida.

#### **4.3.2. Caracterización de la zona de regulación de intervención V**

Esta Zona abarca una superficie que se encuentra en el Consejo Popular Vista Alegre prácticamente despoblada, se encuentra sujeta a estudios, levantamientos urbanos y proyectos futuros.

#### **4.3.3. Descripción de la zona de regulación de intervención V**

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



## 5 Anexos

### Procedimientos

El objeto de las presentes Regulaciones Urbanísticas es establecer las normas y principios que, en relación con las acciones constructivas, urbanísticas y relativas al suelo, así como las regulaciones que deberán observarse en relación con el mobiliario urbano, espacios libres, redes, calidad ambiental, sectores de uso y protección ambiental, entre otras cuestiones de interés para el territorio y su protección. Los programas o proyectos de desarrollo urbano que se pretendan realizar dentro de la Zona no podrán causar perjuicio al carácter, importancia y estado de los bienes inmuebles, y habrán de estar en concordancia con lo establecido dentro del Plan de Desarrollo.

De acuerdo a lo establecido en el **DECRETO-LEY No. 322 MODIFICATIVO DE LA LEY No. 65, DE 23 DE DICIEMBRE DE 1988, “LEY GENERAL DE LA VIVIENDA”**, las funciones provenientes del Sistema de la Vivienda serán asumidas por el departamento de Trámites y Atención a la Población creado para los efectos en cada dirección municipal y Provincial del Sistema de Planificación Física.

### **PROCEDIMIENTOS QUE REGULAN EL TRABAJO DE CONFECCIÓN Y EMISIÓN DE LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES Y EL CONTROL DE LA PRODUCCIÓN, POR EL SERVICIO CATASTRAL**

Considerando que, dentro de las funciones del Servicio Catastral, la confección y emisión de certificaciones catastrales y el control de la producción se consideran principales, es por lo que se hace necesario establecer las actividades que garanticen su cumplimiento por los Jefes de Departamento (Sección) de Catastro Municipal (J'DCM), así como por los Jefes de Departamento de Catastro Provincial (J'DCP), en lo que les compete.

#### **1. Solicitud del Certificado Catastral:**

1.1 Con relación a la solicitud de certificaciones catastrales rurales por personas jurídicas o naturales.

a) El J'DCM recibe la solicitud de parte del Centro Nacional de Control de la Tierra (CNCT) municipal y emite a la empresa de GEOCUBA una orden de trabajo (SC-1), a partir de la cual GEOCUBA ejecutará la investigación catastral (medición) y la confección de la certificación catastral, proceso que tiene como plazo máximo 60 días (según Decreto No.304/2012).

b) Le indicará a GEOCUBA que al terminar la medición el representante de la empresa que posee la tierra y el usufructuario (si está presente en el momento de la medición) firmen el documento donde se plasma el resultado de la medición.

c) GEOCUBA entregará al J'DCM, la certificación catastral. De cumplir con los requisitos



establecidos, la aprobará firmándola. Si existen discrepancias, realizarán las acciones que correspondan, incluyendo la visita al terreno de ser necesario.

d) El J'DCM en la medida que concilie con los directores municipales del CNCT las certificaciones catastrales las irá reflejando en el modelo (SC-2). En este modelo se anotarán todas las certificaciones catastrales solicitadas, ya sean para el cumplimiento del Decreto Ley No. 300/12, como para las transmisiones de dominio u otras.

e) Una vez emitida la certificación catastral, el J'DCM lo entregará al CNCT del municipio, previa firma en el modelo (SC-2), para que sea incluido en el expediente del tenente en cuestión. Este último firmará la certificación catastral cuando el CNCT del municipio le de a conocer la Resolución que se dicte al respecto.

#### 1. **Sobre el control y certificación de la producción.**

Mensualmente, los días 15, el J'DCM emitirá un reporte (SC-3) al J'DCP, y en base de este reporte, conciliado con GEOCUBA, se procede al pago que corresponda por la emisión de las certificaciones catastrales.

a. Para la certificación de la actualización catastral rural, la empresa de Geocuba deberá presentar los modelos CAT-55 y CAT-60, así como las informaciones procesadas en el sistema informativo, para ser revisada en máquina mediante muestreo, por el J'DCM. De tal forma en esta PC, quedará salvada la información actualizada, en el disco duro y en otro soporte magnético. Si en el municipio no se pudiera realizar esta actividad, se realizaría en una máquina habilitada en la provincia.

El J'DCM certificará la producción realizada por GEOCUBA en el modelo (SC-4) y lo entregará a la Oficina Provincial de Catastro, para proceder a su pago.

b. La producción correspondiente al Catastro Urbano, se certifica por el J'DCM, una vez presentados por la empresa, los materiales y el soporte digital con la información en el sistema informativo. Cumplido este paso emitirá el modelo (SC-5), remitiéndolo a la Oficina Provincial de Catastro para proceder al pago de la producción certificada. Ello debe producirse los días 15 de cada mes, como fecha tope. En este proceso, el Jefe del Servicio Catastral irá llevando el control del trabajo realizado, confeccionando y manteniendo en un lugar visible un esquema o plano donde se refleje la situación del levantamiento catastral y del ordenamiento de las manzanas, así como la cantidad de inmuebles (estatales y no estatales y de ellos cuantos poseen certificaciones catastrales). Si en el municipio no se pudiera realizar esta actividad, se realizaría en una máquina habilitada en la provincia.

**La Dirección Provincial de Planificación Física**, para garantizar el cumplimiento de las funciones establecidas desarrolla las siguientes tareas:

1. A partir de las tareas técnicas enviadas por el Instituto de Planificación Física, puntualizará con el Gobierno y conciliará con GEOCUBA las particularidades de los proyectos



técnicos y contratos a firmar vinculados a la actividad catastral.

2. Aprobar los proyectos técnicos y revisar los contratos para dichas producciones y las fichas de costos que sean necesarias.
3. Enviar a cada J'DCM la información de las producciones contratadas por municipio indicando por trimestre los volúmenes contratados correspondientes, en físico y valores, además de las categorías de dificultad que corresponden.
4. Dar seguimiento al cumplimiento, por parte de GEOCUBA, de las órdenes de trabajo (SC-1) presentadas por los J'DCM, para la confección y entrega de las certificaciones catastrales a las personas naturales y jurídicas solicitantes.
5. Consolidar los reportes (SC-3) que deben enviar los J'DCM los días 15 de cada mes. A partir de ello concilia con GEOCUBA el pago que corresponda por la emisión de las certificaciones de catastrales.
6. Consolidar los modelos (SC-4 y SC-5) mediante el cual se certifica la producción realizada, en lo que concierne a la actualización catastral rural y el catastro urbano, para proceder a conciliar el pago que corresponde a la empresa.
7. Exigir a los Jefes de Departamentos Municipales el control de las certificaciones catastrales emitidas, por cada manzana.
8. Prestar atención permanente y participar directamente en la implantación y actualización de los sistemas informativos del Catastro Urbano y Rural garantizando que dichos sistemas estén implantados en las PC del municipio y provincia. Prestar especial atención a la salva de la información, la cual debe almacenarse en el disco duro de la computadora del municipio y en soporte magnético en tres DVD, que se mantendrán en: el municipio, la provincia y el Instituto).
9. Controlar la sistematización, conservación, archivo y custodia de la información catastral, tanto en los municipios como en la provincia.

### **PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA EL DL 300**

1. Determinar y actualizar el fondo de tierras ociosas y la identificación del poseedor legal de la tierra, tal como se establece en el artículo 2.1 y 3.1 respectivamente, del Decreto No 304, que pone en vigor el “Reglamento del Decreto –Ley No 300 “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de fecha 25 de septiembre de 2012. Esta información es importante porque las solicitudes de tierras no se radican hasta que no estén registradas en el fondo de tierras ociosas, tal como se establece en el artículo 8.1 del citado Decreto.
2. Determinar la ubicación exacta de la tierra
3. Tratar que antes de la emisión de la certificación catastral se tenga definido el Certificado de la Dirección Provincial de Suelos del Ministerio de la Agricultura, sobre la aptitud de uso del suelo y el Certificado de regulaciones del ordenamiento territorial y el urbanismo para el uso con fines agrícolas de suelos ociosos en el ámbito municipal y urbano,



emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física. Esto es indispensable para evitar la realización de certificaciones catastrales en tierras que pueden no ser aptas para el destino solicitado y por lo tanto se pierden los recursos invertidos en la medición. (Ver artículo 9.1 del Decreto No 304/12.

4. Mantener el control permanente del avance de las mediciones, realizando una adecuada conciliación y coordinación con GEOCUBA y el CNCT municipal, que permita conocer semanalmente la dinámica de solicitudes de certificaciones catastrales, los territorios que presentan las mayores dificultades así como cuando se acometerán las mediciones, garantizando que durante la medición siempre esté presente el representante de la agricultura, y en lo posible, el usufructuario que solicita la tierra.

5. Apoyar, en la confección de las certificaciones catastrales en aquellos municipios donde sea necesario y tengan condiciones, con los J'DCM, mediante el transporte que se logre gestionar con las partes involucradas en la tarea, incluyendo el del poseedor que entrega la tierra que siempre debe participar en el acto de la medición.

6. Enviar por los J'DCP, el parte semanal, todos los miércoles, con la información de la semana anterior. Este parte será confeccionado como resultado del control permanente que ustedes llevan. En la semana que coincida con el parte mensual solo será enviado este último, el cual es necesario conciliar por escrito, con las correspondientes firmas (representante de la agricultura, representante de GEOCUBA y por el J'DCP. Este parte mensual se enviará con cierre día 15 del mes en cuestión, entre el 16 y el 20 del propio mes, en formato digital (escaneado). En todos los casos se anexará a los partes la información de las causas principales de los atrasos y quiénes son los responsables. (Ver tabla No 1).

7. Analizar adecuadamente por los J'DCP y J'DCM, con los CNCT provinciales y municipales, las diferencias existentes entre las solicitudes radicadas en el libro de la agricultura, con respecto a aquéllas que realmente requieren medición. Las diferencias pueden estar determinadas por diferentes causas como pueden ser: solicitudes múltiples, litigios, el solicitante que se radicó por la agricultura no se interesa posteriormente por la tierra, mala ubicación de la tierra, tierras solicitadas para un destino que no tienen las condiciones para el mismo y otras.

**Durante la conciliación con la agricultura, hay que evitar que nos incluyan solicitudes a medir que estén identificadas en las causas antes mencionadas.**

## **2. Solicitud de Medidas y Linderos:**

En las medidas y linderos que se obtienen para la conformación de las informaciones contenidas en las certificaciones de catastro se consideran los elementos siguientes:

- Número de parcelas, símbolos convencionales y nombres geográficos, elementos planimétricos que se encuentran cerca de las parcelas y que pueden servir de orientación (carreteras, ríos, presas y otros).
- La orientación al norte con el símbolo correspondiente.
- El dibujo se confeccionará empleando tinta negra en los casos de confección manual o por reproducción automatizada.
- No tendrán valor ni efecto alguno las certificaciones de catastro que no tengan los nombres,



firma y cuños correspondientes.

### **3. Solicitudes y trámites. Microlocalizaciones.**

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una acción referida al uso del suelo está obligada a obtener, la Licencia de Microlocalización que otorga la DPPF, la cual debe respetar los criterios definidos en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano y lo establecido en sus Regulaciones Urbanísticas.

#### **A. La expedición de licencias y autorizaciones para la realización de acciones constructivas sobre la vivienda, así como certificar la habitabilidad de las terminadas que cumplan regulaciones urbanas y constructivas.**

##### **Licencia de Obra.**

Las acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas viviendas; ampliación de las viviendas existentes; y cualquier otra que impliquen modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares. Para la solicitud de la licencia de construcción el tiempo de respuesta es de 30 días hábiles a partir de la fecha de presentación de la misma.

La autorización de obra se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para: Obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el plan general de ordenamiento territorial y urbano, las que ocupen suelo temporalmente, acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada y modificaciones de fachadas.

No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación.

##### **Habitable:**

Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple con los requisitos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad, higiene sanitaria y técnico constructivos.

Sin concluir los términos de la Licencia de Construcción, es requisito indispensable para otorgar el **Certificado de Habitable** que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener:

- Acceso independiente;
- al menos tres locales: habitación, baño y cocina;
- superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados; y demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.

En estos casos se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia de Construcción. En la misma se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa como una ampliación de lo considerado en este último documento. A los efectos de los



trámites de legalización se emite al titular de la Licencia de Construcción una copia de la misma con estos términos.

Cuando concluya totalmente la obra se emite un nuevo Certificado de Habitable que acredita la terminación de dicha ampliación, la que se formaliza mediante Escritura Pública ante Notario

**Para la solicitud del Certificado de habitable utilizable:**

Tiempo de respuesta: 30 días hábiles

Tarifas: 25 pesos

Sello: 5 pesos

Ha de conocerse que el proyecto se obtiene del Arquitecto de la Comunidad que es la autoridad facultada. En caso de obtenerlo de un familiar debe ser certificado por el Arquitecto de la Comunidad, como se establece en el Artículo 50 de la Resolución 54/14 del IPF. La revisión de proyectos y la certificación de las regulaciones urbanas son trámites que se registran en el libro de radicación de asuntos. Cuando el proyecto tiene errores, se emite por el jefe de la comisión de revisión de proyectos un documento firmado por este, con las recomendaciones a cumplir.

Para las obras destinadas a viviendas se emite en un certificado de **habitable** y para las obras no destinadas a viviendas se emite un certificado de **utilizable**. Aunque el modelo establecido es el mismo para ambos casos.

**B. Asignar los terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para la construcción de vivienda por esfuerzo propio.**

Tener cuenta que estos deben estar inventariados, plasmado de acuerdo al sector tipológico y el plan de ordenamiento. Por lo que nos remitimos a D/L 322 el cual manifiesta que el objetivo es regular la asignación de los mismos a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, las cuales deben estar autorizadas previamente por el CAM correspondiente. Se debe considerar el máximo aprovechamiento de suelo y en correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Territorial.

Estableciéndose como causales para el otorgamiento de los mismos las siguientes:

- haber sido afectado por desastres,
- necesitado en erradicar condiciones de precariedad;
- casos sociales y albergados.
- los ubicados en zonas de riesgo (incluye peligros sísmicos, otros desastres naturales y otros.
- por interés económico-social.

**C. Establecer y controlar las normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos urbanos y rurales.**

- La Resolución 54/14 del IPF no limita la solicitud de regulaciones urbanas para otros fines.
- El Presidente del IPF determinará en que caso corresponderá a las DPPF aprobar las Licencias de Construcción según decisiones específicas, por lo cual cada DPPF debe habilitar



igual registro que la DMPF.

➤ Para realizar acciones constructivas en zonas urbanas o edificaciones aisladas declaradas monumento nacional o local, las consultas se realizarán de oficio a las direcciones de Patrimonio en el municipio y a las oficinas del Historiador donde existan.

➤ A los efectos de evaluar el inicio de la construcción se entenderá por este término cuando se produzcan acciones constructivas que transformen la parcela (al menos cimentación, no incluye, desbroce, replanteo y excavación, porque hasta este paso el terreno es recuperable).

➤ Las zonas hasta la fecha declaradas por el Consejo de Ministros, de alta significación para el Turismo son, Varadero en Matanzas, Polo Turístico de Habana del Este.

Se establece que las acciones constructivas que requieran Licencia de construcción en estas zonas serán aprobadas por las DPPF correspondientes.

➤ Para el Centro Histórico de la Habana Vieja se mantienen en la legislación vigente.

#### **D. Aprobación de la certificación de medidas y linderos de la vivienda, del traspaso de solares yermos y azoteas, así como el ejercicio de derecho de tanteo a favor del estado.**

Los propietarios de solares yermos que deseen ceder lo antes mencionado a particulares lo pueden hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

La DMPF en quince (15) días hábiles comprueba los particulares que estime, y certifica que no existen regulaciones urbanas y territoriales que impidan la construcción de viviendas en el solar objeto de cesión. De todas las diligencias que se practican se deja constancia en el expediente.

Una vez concluidas las actuaciones, el expediente se eleva a la DPPF, mediante dictamen, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo que prevé la Ley.

La Dirección Provincial de Planificación Física resuelve y notifica en un término de veinte (20) días hábiles, mediante Resolución, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe.

Si no es factible la permuta, y el solar es de interés estatal, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al titular la compraventa a favor del Estado. Si no acepta, se le devuelven los documentos presentados y se archiva el asunto.

#### **De la Azotea.**

Los propietarios pueden ceder el uso de la misma siempre que sea de su propiedad, con pago o sin pago, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de la dirección provincial de planificación física.



La dirección municipal de planificación física verifica que la azotea objeto del trámite efectivamente está disponible para construir.

El expediente se eleva por la DMPF tras sustanciarlo dentro del término de treinta (30) días hábiles de radicado, a la Dirección Provincial de Planificación Física, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo.

La Dirección Provincial de Planificación Física comprueba los particulares que estime, deja constancia en el expediente de las diligencias que se practiquen, resuelve en 30 días hábiles y notifica mediante Resolución lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo. En los casos de litigios por **medidas y linderos** se personará en el lugar un grupo integrado por especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física, en número impar, a los efectos de valorar técnicamente el asunto en cuestión y proponer sus criterios en un informe colegiado, que formará parte del expediente conformado.

10 días para emplazar, 10 días para contestar, 20 para practicar pruebas de las partes, 10 para pruebas de oficio y 5 de prórroga si fuese necesario. Practicadas las pruebas y en su caso unidas las resultas, y colegiado el asunto, el Director Municipal de Planificación Física dicta Resolución dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

#### **E. Emisión de dictámenes técnicos para la descripción y tasación de las viviendas.**

La Dirección Municipal de Planificación Física emite dictámenes técnicos según corresponda para: descripción, tasación, medidas y linderos, a partir de la presentación del levantamiento y tasación del inmueble, elaborados por las entidades autorizadas.

Para solicitar un **dictamen técnico** las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- titularidad del inmueble;
- levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación, elaborados por la entidad autorizada; y sello de timbre correspondiente.

El Dictamen técnico debe fundamentarse en un informe que contenga varios aspectos entre los cuales se encuentran, las regulaciones condicionales y recomendaciones urbanísticas con variantes y alternativas que deben tenerse en cuenta en ese momento, el destino de los desechos tóxicos y líquidos, la recuperación urbanística del área y el impacto que producirá la obra etc...

La Dirección Municipal de Planificación Física previa conformación del expediente y graficación de las medidas y linderos, emite el dictamen técnico en un término de veinte (20) días hábiles, posterior a la recepción de la documentación requerida.

Se reconoce como “entidad autorizada” a la Dirección del Arquitecto de la Comunidad.

#### **Licencia de Obra.**

Documento donde cualquier actuación constructiva otorgada a un inversionista natural o jurídico es autorizada sin perjuicios de otras licencias u aprobaciones que fueran procedentes. El causante debe presentar para la solicitud.

- Solicitud formal de la correspondiente licencia.



- Proyecto ejecutivo de la obra, conteniendo los planes generales de emplazamiento, tanto de arquitectura como de instalaciones eléctricas hidrosanitarias.
- Memoria Descriptiva del proyecto ejecutivo.
- Aprobaciones de Higiene, Epidemiología e Incendio.
- Copia de la aprobación del uso de suelo.
- Certificado de Tramitación patrimonial del terreno en caso de inversiones.

## **Proyectos**

Tiene por objeto normar la evaluación y aprobación de los proyectos técnicos de obras, o la documentación equivalente en los proyectos de un grado, de las Inversiones que, atendiendo a su estructura tecnológica, comprendan trabajos de construcción y montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma.

### **La documentación que se debe presentar para la evaluación de los proyectos.**

1-Dos copias del Proyecto;

2-Dos copias de la Tarea de Inversión con su correspondiente informe de aprobación;

3-Documentos que acrediten las recomendaciones a las soluciones de Proyectos, elaborados por los diferentes Organismos rectores de las actividades, entre otros el Ministerio de Salud Pública, el Ministerio del Interior y el Comité Estatal de Trabajo y Seguridad Social;

**F. Conocer y resolver, los litigios y reclamaciones referentes a los solares yermos, teniendo siempre en cuenta el derecho de tanteo a favor del estado.**

**G. Representar al Estado de Cuba ante los organismos internacionales en el ámbito de los asentamientos humanos y el habitat.**

#### **4. De las contravenciones en materia de ordenamiento**

El desarrollo de las actividades inmobiliarias, construcciones que unidas a las obras nuevas de remodelación o ampliación de viviendas individuales o en edificios múltiples llevadas a cabo por esfuerzo de sus titulares, impone la necesidad de un mayor control y exigencias del cumplimiento de las vigentes regulaciones dictadas por el debido uso y destino del suelo urbano, así como de la observancia de las normas urbanísticas correspondientes, al fin único, por su importancia, de salvaguardar la identidad cultural y la imagen urbana de nuestras ciudades. Por lo que es de la competencia de Planificación Física el control de las **Infracciones contra el Ordenamiento Territorial y Urbano**, las cuales están plasmadas en el D/L-272 del Art 5 al Art 16. Estos artículos son referentes, Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas; de la Microlocalización de Inversiones; de la Licencia de Construcción o de Obra y de la Autorización de Construcción o de Obra.

**Decreto 272: De las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.**

### **DECRETO No. 272 DEL COMITÉ EJECUTIVO DEL CONSEJO DE MINISTROS**

**POR CUANTO:** El Acuerdo No. 3808, de fecha 20 de noviembre del 2000, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de conformidad con las disposiciones finales Sexta y Séptima del Decreto-Ley No. 147, de la Reorganización de los Organismos de la Administración Central del Estado de 21 de abril de 1994, dispuso que el



Instituto de Planificación Física es la entidad estatal adscrita al Ministerio de Economía y Planificación que dirige, elabora y controla el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo y los aspectos del diseño y la arquitectura relacionados con este último, en cumplimiento de la política del Estado y del Gobierno.

**POR CUANTO:** El Decreto-Ley No. 211, de 19 de julio del 2000 del Consejo de Estado, modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, estableció que las construcciones, remodelaciones y ampliaciones de viviendas individuales o en edificios múltiples, por esfuerzo propio de sus propietarios deben ser autorizadas mediante Licencia o Autorización de Construcción expedida por la Dirección Municipal de la Vivienda y también dispone que las Direcciones Municipales de Planificación Física están facultadas para autorizar las solicitudes de uso del suelo y establecer las regulaciones urbanísticas correspondientes, con el objetivo de velar por el correcto aprovechamiento de los terrenos y que se cumplan los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

**POR CUANTO:** La evidente, sostenida y creciente recuperación de la economía nacional, que ha determinado el auge de las construcciones por el fomento de la industria turística y el desarrollo de las actividades inmobiliarias, construcciones que unidas a las obras nuevas de remodelación o ampliación de viviendas individuales o en edificios múltiples llevadas a cabo por esfuerzo propio de sus titulares, impone la necesidad de un mayor control y exigencias del cumplimiento de las vigentes regulaciones dictadas para el debido uso y destino del suelo urbano, así como de la observancia de las normas urbanísticas correspondientes, al fin único, por su importancia, de salvaguardar la identidad cultural y la imagen urbana de nuestras ciudades.

**POR CUANTO:** Resulta conveniente actualizar y consolidar en un solo texto legal, dotado de la suficiente jerarquía de obligar, las dispersas disposiciones que establecen las conductas que tipifican contravenciones de los regímenes organizados para el debido uso y destino del suelo urbano, o que señalan las correspondientes obligaciones y prohibiciones en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, texto legal que por demás ha de extender a las personas jurídicas la exigencia de responsabilidad, cuando incurran en la comisión de hechos no constitutivos de delitos, infractores de esta materia, así como fijar para cada violación las multas y demás medidas a imponer por las autoridades que resulten facultadas respectivamente para su aplicación y además resolver en su caso los recursos que procedan.

**POR TANTO:** El Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, en uso de las facultades que le están conferidas, decreta lo siguiente:

## **DE LAS CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y 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 exigirle independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

## **CAPÍTULO II**

### **CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES**

#### **De la Multa y Otras Medidas**

**ARTÍCULO 4.1.-** Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, 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 trate.

**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 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 consideran 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 las mismas, 2 500 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 encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 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, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.

2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 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 1 000 pesos 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:

- ) termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
- b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 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 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 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 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 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 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y



- f) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 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 pesos y 800 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 el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán 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 pesos y 2 500 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 pesos y 2 500 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 las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y 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 la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o



permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se 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 o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 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 y medidas 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 pesos y 1 000 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 de autor, 250 pesos y 500 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 cumplirse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 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 pesos y 1 000 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 daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y
- 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, 260 pesos y 2 000 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 administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 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 encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de las sanciones impuestas a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORNATO PÚBLICO. LA HIGIENE COMUNAL Y LOS MONUMENTOS NACIONALES Y LOCALES**

#### **SECCIÓN I**

##### **Del Ornato Público**

**ARTICULO 17.-** Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) talle 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 inicial;
- c) talle árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 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 correos, 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 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;
- h) ejecute la reparación continuada de vehículos automotores 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 de 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 de continuar 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 de continuar 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 protegerlos;
  - n) obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u 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 las medidas que para cada 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 ponerlos 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 alimentación, que tienen establecidos otros sistemas de recogida 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 fuentes de abastecimiento de aguas para acueductos, plantas de tratamiento 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 retirarlos 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 los mismos;
- g) mantenga salideros de agua en su vivienda, instalaciones o en locales bajo su responsabilidad, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de repararlos;
- h) ocasione derramamientos de agua producto de limpieza, fuera de los días y horas establecidos, 20 pesos y 300 pesos, y cesar de inmediato dicha conducta;
- i) conecte clandestinamente a las tuberías maestras redes de distribución hidráulica, acometidas o ramales del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- j) conecte clandestinamente instalaciones no autorizadas a las tuberías maestras o redes de recogida de aguas negras del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;



- k) conecte clandestinamente conductos albañales a las redes de aguas pluviales, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- l) vierta o mantenga escombros, materiales, objetos en desusos 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 las mismas, 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 basura, 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 recogerlos de inmediato. Esta medida sólo se impondrá a las 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 la persona jurídica;
- 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;
- 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 establecidas, 200 pesos y 600 pesos, y proceder al cumplimiento de las mismas;
- 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 inscritas 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 2 000 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 2 000 pesos, y 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 2 000 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 1 500 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 1 000 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; y
- 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 figuran contravenciones que 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 provisional 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.-** La 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 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 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 haya 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 en 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 el 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 el mismo.

**SEGUNDA:** Los casos que al entrar en vigor el presente Decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los organismos facultados en espera de solución o en los Tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecidos 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 competencias 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 el mismo.

**SEGUNDA:** En los casos previstos en el presente Decreto en que por la autoridad facultada se dicte Resolución de decomiso o de 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, 5, 6, 7, 8, y 12, 15, 16, 17, 19, y 20, y el Artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto No. 123, de 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.

Dado en el Palacio de la Revolución, en la Ciudad de La Habana, a los 20 días del mes de febrero del 2001.

**Fidel Castro Ruz**

Presidente del Consejo de Ministros

**José Luis Rodríguez**

Ministro de Economía y Planificación

**Carlos Lage Dávila**

Secretario del Consejo de Ministros y de su Comité Ejecutivo

**4. Sobre las entidades de comisión, aprobación o grupos de consulta quien son los integrantes de las mismas.**



Recurso Hidráulico.	Higiene.	CITMA.
OBE.	Región Militar.	Gas Manufacturado.
MINFAR.	Bombero.	ETECSA.
Tránsito	D. Civil.	Monumento.
Institutito de meteorología		Vialidad.
MITRANS.		MINAGRI.

### **Procedimiento para las entidades religiosas, actuar de los organismos estatales.**

Para el trámite con las instituciones religiosas deberán presentarse los siguientes documentos:

El caso de ser un solar yermo estatal:

- El procedimiento se hará de acuerdo a lo establecido en la resolución 91 /06 del MEP. Proceso inversionista.

El caso de ser un solar yermo particular:

- Acompañar la propiedad del terreno del dueño de la obra o la propiedad del terreno del tercero y sumado a esto la autorización de construir en el mismo. Se emitirá Dictamen de Medidas y Linderos del suelo ocupado.

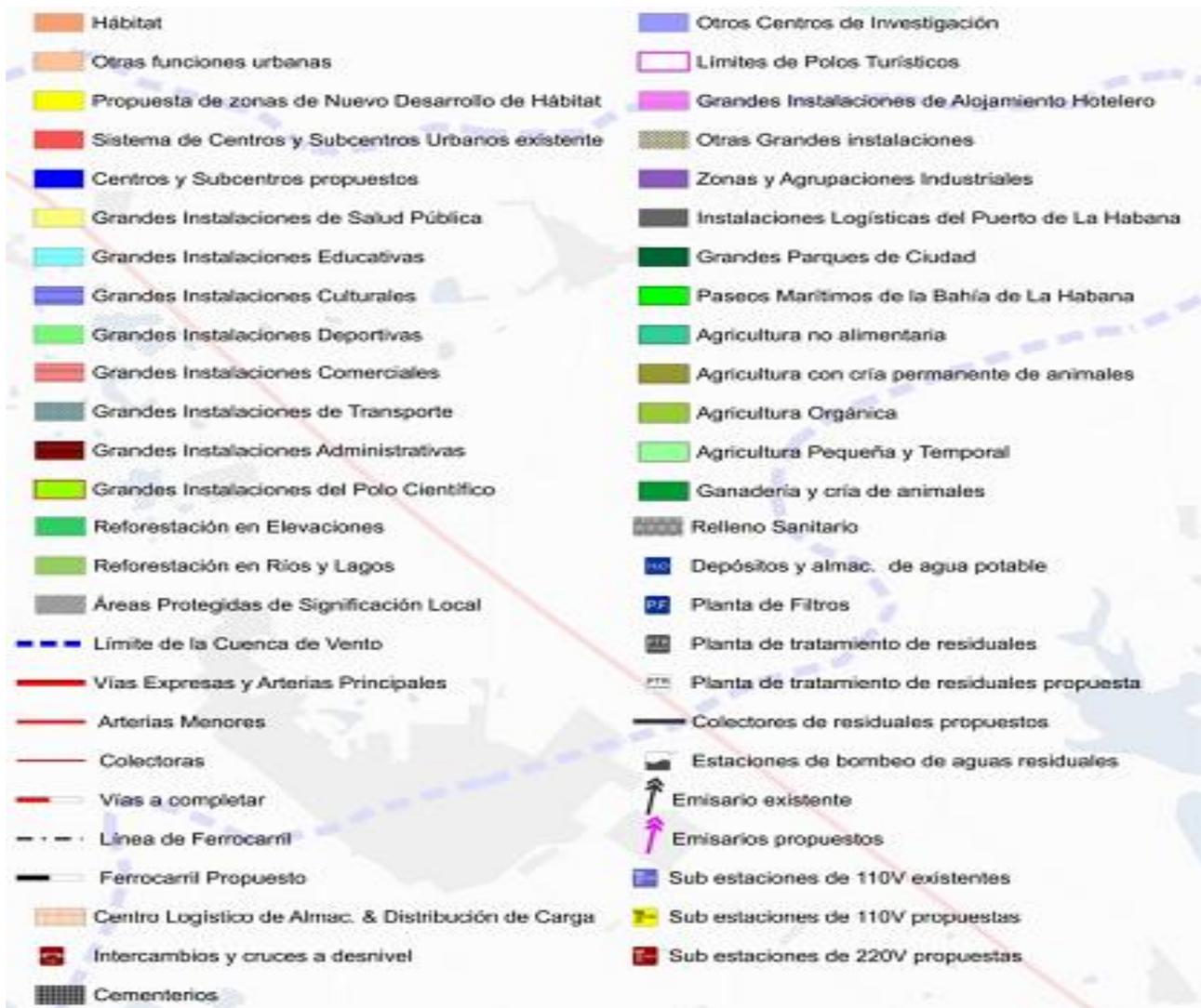
En caso de ser una obra construida que no presente documento legal de tenencia, propiedad o descripción. Se emitirá trámite que deberá quedar resuelto por Dictamen Técnico que describa la obra.

### **6. Tablas y normas gráficas**

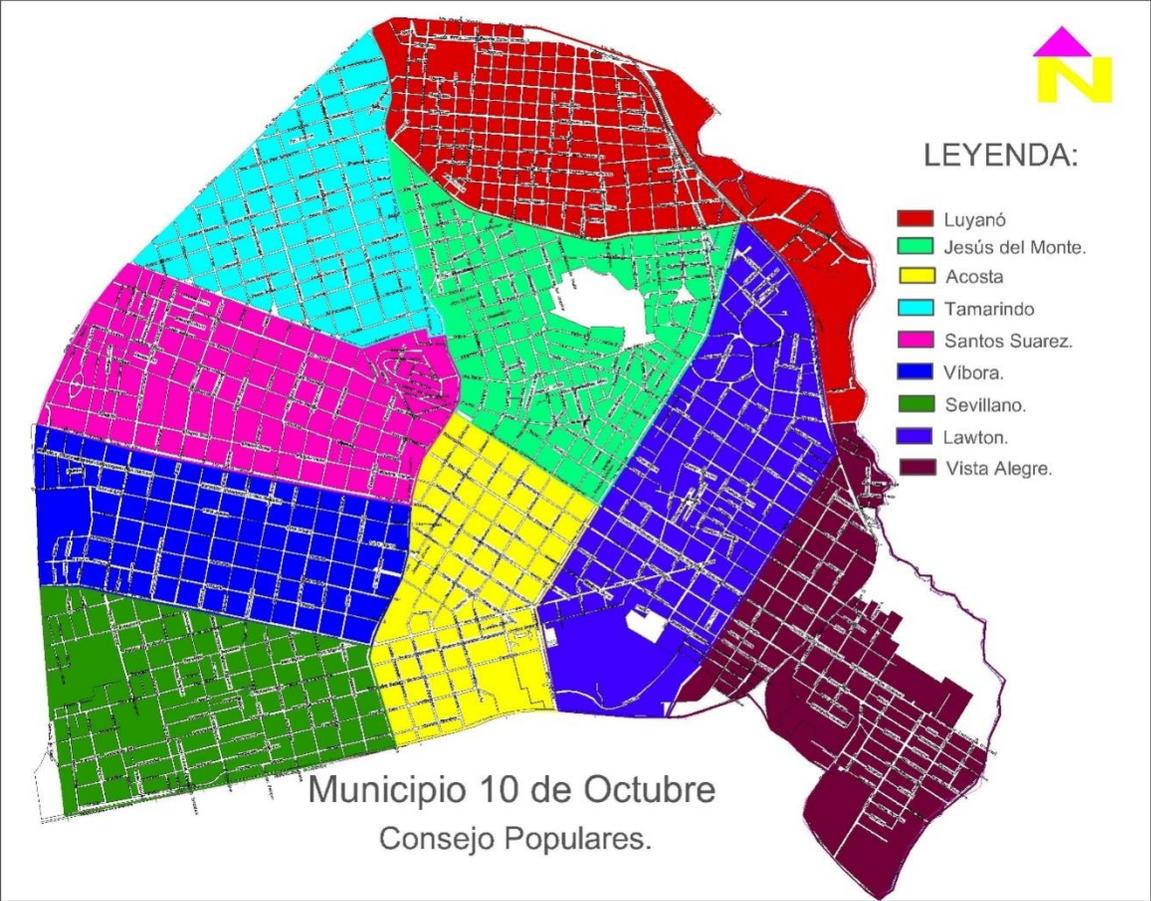
#### **Plano de Ordenamiento Territorial.**



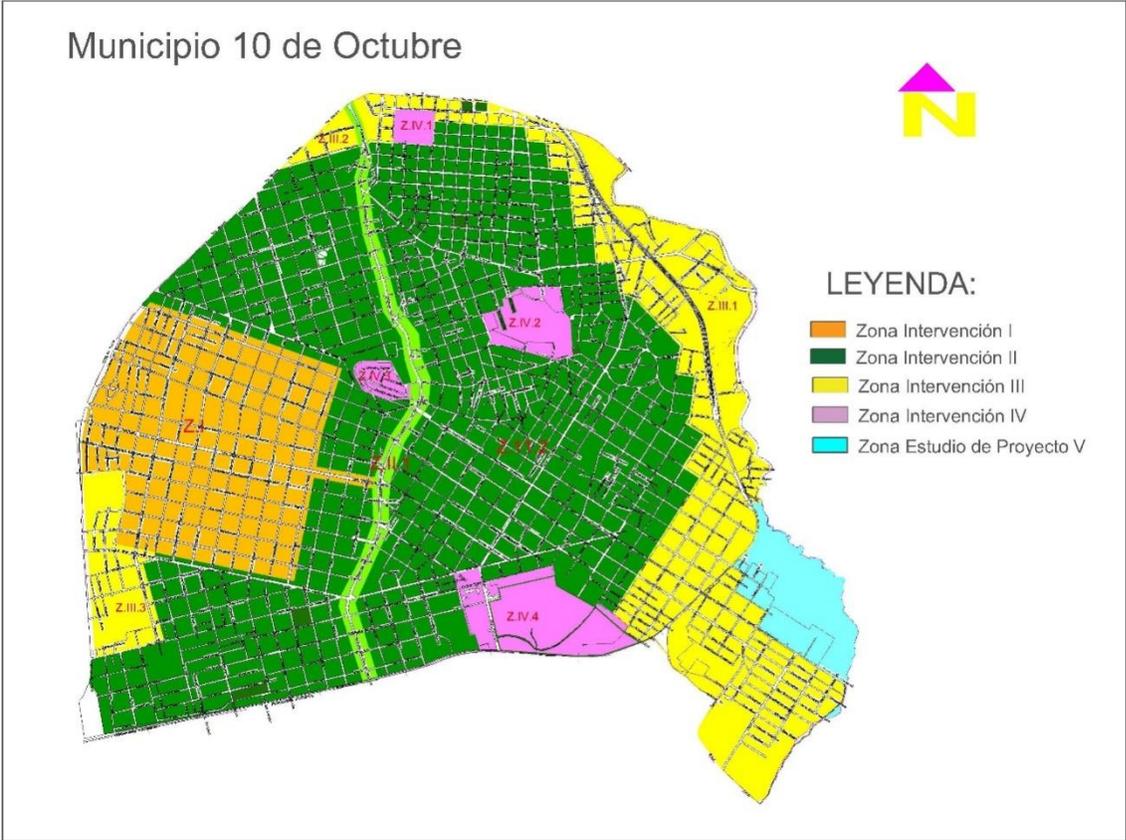




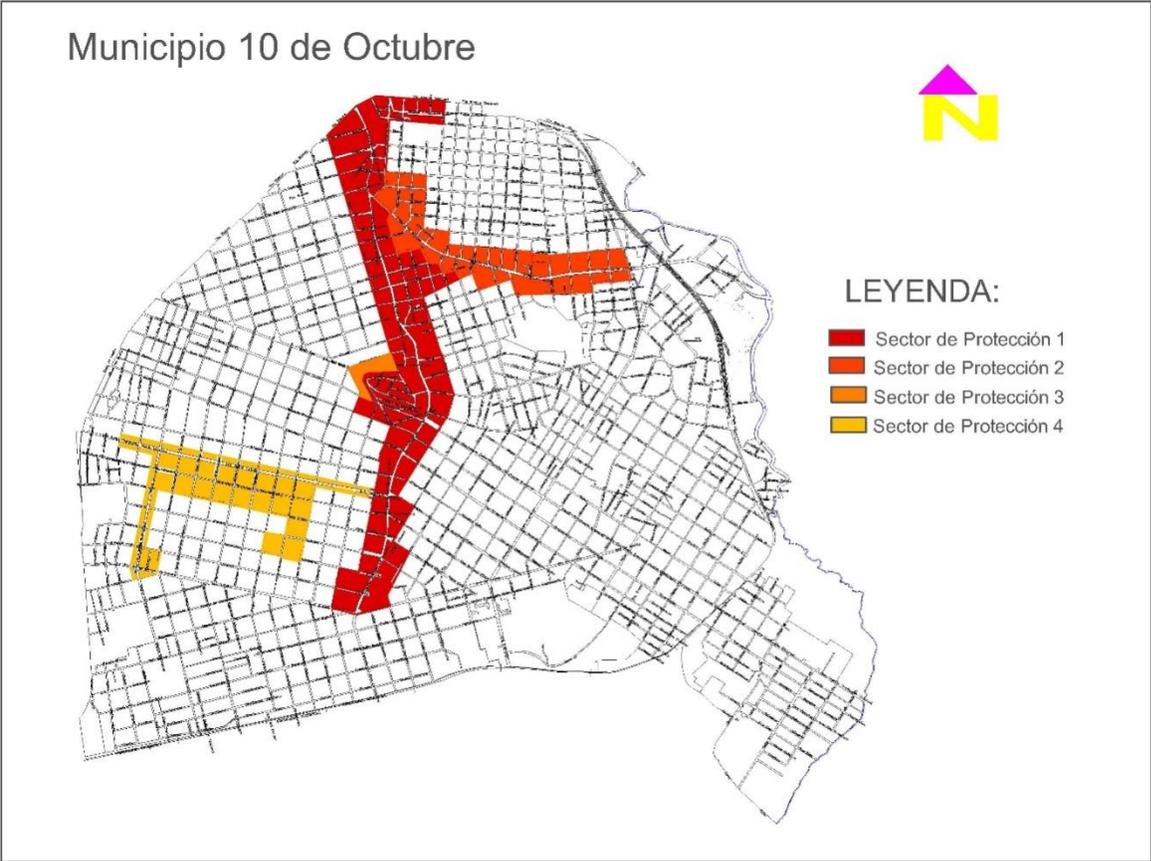
**Consejos Populares.**



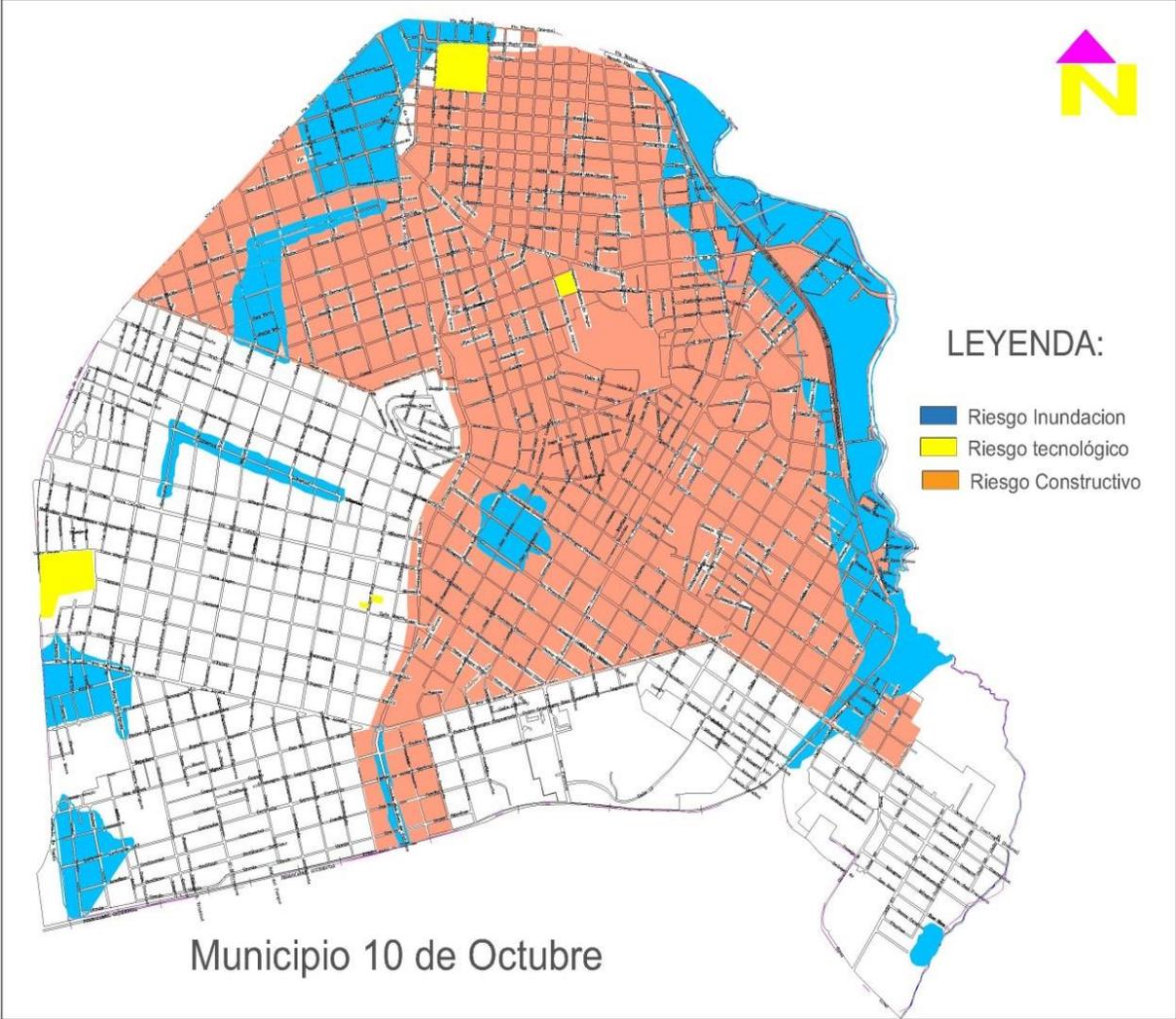
Plano Regulator de Intervención Urbana,



**Plano de Protección y Preservación Patrimonial.**



**Plano Vulnerabilidad y Riesgos.**



## Plano de Espacios Públicos y Áreas Verdes.

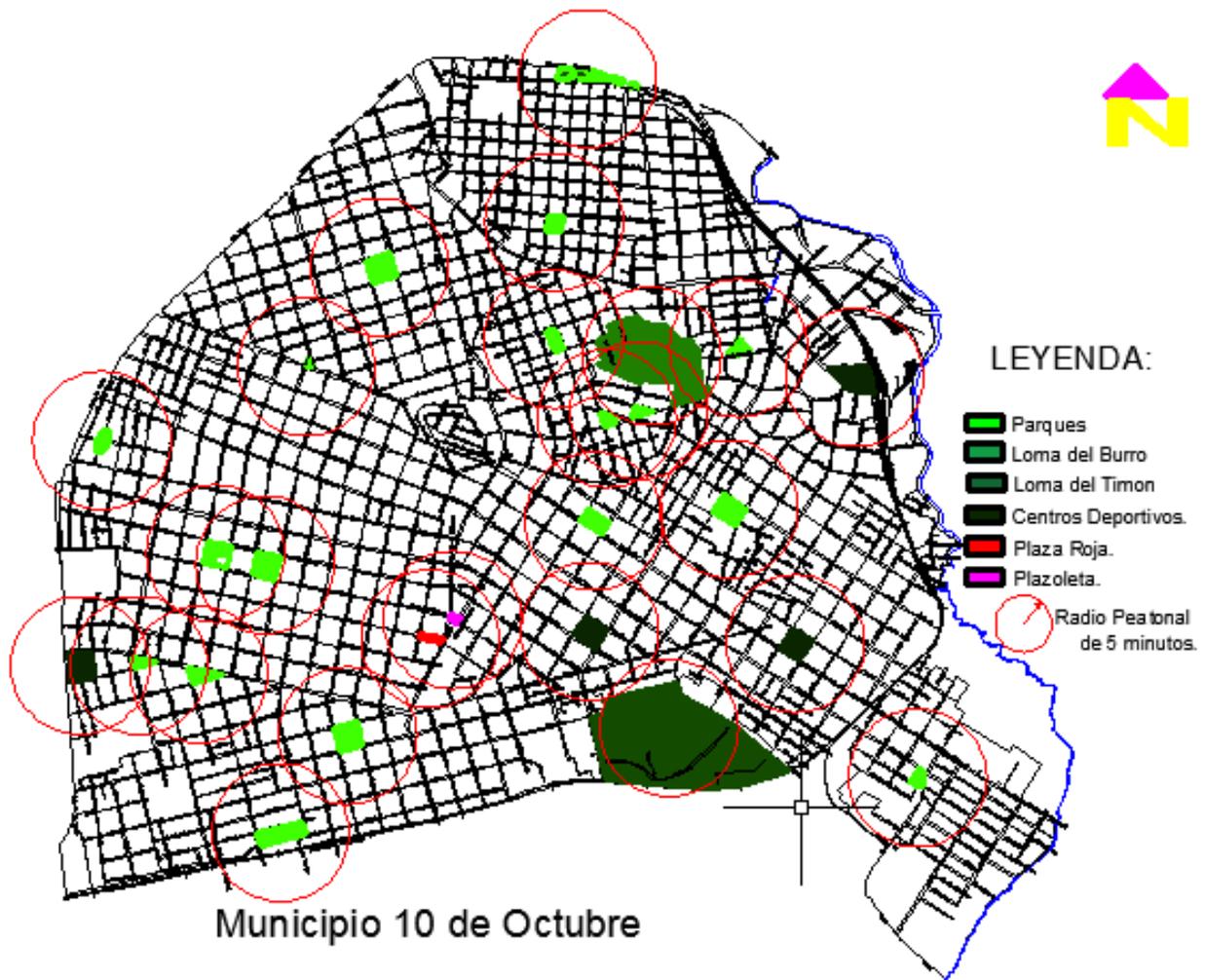


Tabla Resumen de Zonas por Tipología Arquitectónica.





	2-1	2-2		2-3			2-4				2-5	OBSERVACIONES	SUB INDICE		
		2-2.1	2-2.2	2-3.1	2-3.2	2-3.3	2-4.1	2-4.2	2-4.3	2-4.4					
REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	ESTRUCTURA DE LA MANZANA/OCCUPACION.														
	De la Manzana	Mantener la <del>parcelación</del> existentes	Aplicar estudios de Proyecto	*Un lote o parcela de aproximadamente 1.700 m <sup>2</sup> máximo o cualquiera que sea menor, con una proporción apropiada de al menos hasta 50.00 m de profundidad o fondo. En casos de manzanas <del>irregulares</del> se tomara en cuenta solo el máximo del lote.											
	De la Parcela	67 % <del>max</del>	85 % <del>max</del>	85 % <del>max</del>	67 % <del>max</del>	Superficie descubierta mínima igual al 33 %, Excepto construcciones con el 15% existente.									
	DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.														
	Compacta	Prohibida*	Obligatorio	Obligatorio	Prohibida*	Prohibida*	Referido al 15% de superficie descubierta de la parcela.								
	<del>Semicompacta</del>	Obligatorio	Permisible	Permisible	Obligatorio	Obligatorio	Referido al 33% de superficie descubierta de la parcela.								
	ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES														
	Jardines	Obligatorio* (3-4, 00 m)	Permisible* (3, 00 m)	Permisible* (3, 00 m)	Preferente y Permisible. (3, 00 m)	Preferente y Permisible. (3, 00 m)	Preferente y Permisible. (3, 00 m)	Preferente y Permisible. (3, 00 m)	Preferente y Permisible. (3, 00 m)	Preferente y Permisible. (3, 00 m)	Preferente y Permisible. (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	*Pavimentación hasta el 40% y hasta el 100 % en comercios y edificios públicos en planta baja y esquina.	
	Portales y Medios Portales	Obligatorio* (3-4, 00 m)	Permisible* (3, 00 m)	Permisible* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Obligatorio* (3, 00 m)	Cubriendo como <del>proporción</del> 2/3 de la fachada principal. *En zonas de inundación por efecto de las lluvias será obligatorio el portal elevado hasta 1.20 m. 2-2 permisibles los de uso <del>Publico</del> 2-3 y 2-5 preferentes los de uso <del>publico</del> .	
	Pasillos laterales y de fondo	Obligatorio (0.75-1.00 m)	Permisible* (0.75-1.00m)	Permisible* (0.75-1.00m)	*El ancho variara según la altura de la edificación. 1-5 plantas 1, 00 m de pasillo 5-10 plantas 2, 00 m de pasillo A partir de 10 plantas, et ancho de los pasillos será aumentado en 0, 10 m, por cada metro o fracción de metro de dicho exceso										
Retranqueos	Prohibido	Permisible	*Permisibles en plantas bajas y superiores												



REGULACIONES GENERALES Y OBSERVACIONES	USO DE SUELO	USO DE SUELO												OBSERVACIONES	SUB INDICE
		Z-1	Z-2		Z-3			Z-4			Z-5				
		Z-2.1	Z-2.2	Z-3.1	Z-3.2	Z-3.3	Z-4.1	Z-4.2	Z-4.3	Z-4.4	Z-5				
Cercados	Obligatorio*	Permitible	Permitible	Obligatorio*	Obligatorio*	Obligatorio*	Prohibido	Prohibido	Obligatorio*	Permitible	Obligatorio*	*Restringido en todos. 1, 80 m máximos en frentes y laterales hasta la segunda línea de fachada. 2, 40 m máximos en laterales y fondo a partir de la segunda línea de fachada y fondo.			
Alturas <del>de 15,00 m</del>	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	Prohibido	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	5 plantas* 15,00 m	Mayores por <del>capacidad</del>			
Plantas <del>de altura</del>	2,7-3,00 m PD* 2,40-3,00 m otras plantas	4,50-5,00 m PD* 2,70-3,00 m otras plantas	2,40 m PD* 2,40-3,00 m otras plantas	Prohibido	2,40 m PD* 2,40-3,00 m otras plantas	2,40 m PD* 2,40-3,00 m otras plantas	2,40 m PD* 2,40-3,00 m otras plantas	*Se respetaran como <del>capacidad</del> 5,00 m en frentes de <del>capacidad</del> de 30 de Octubre.							
Basamentos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitible	Permitible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitible	* <del>Capacidad</del> de tres plantas, de 12,00 m <del>capacidad</del> , cuando se trate de edificios altos.			
<del>Capacidad y</del>	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	*No habitables, restringido en zona de <del>capacidad</del> del mar.			
Salientes	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	*Prohibido fuera de las dimensiones especificadas.			
<del>Capacidad y</del>	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Prohibido	Preferente	Preferente	Preferente	* <del>Capacidad</del> hasta 1/3 del <del>capacidad</del> de <del>capacidad</del> .			
Manguaneras y Toldos	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	La marquesina ocupara un 30% en la franja de <del>capacidad</del> . En el <del>capacidad</del> del 50% de superficie <del>capacidad</del> en voladizo hasta 0,30 m del borde del <del>capacidad</del> . Los toldos de estructura o cubierta ligera <del>capacidad</del> de 2,00 m de ancho.			
Vista y Luces	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido	Vistas rectas solo a 2,00 m del lindero. <del>Capacidad</del> es <del>capacidad</del> .			
<del>Capacidad</del>	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido				

REGULACIONES GENERALES Y OBSERVACIONES	USO DE SUELO	USO DE SUELO												OBSERVACIONES	SUB INDICE
		Z-1	Z-2		Z-3			Z-4			Z-5				
		Z-2.1	Z-2.2	Z-3.1	Z-3.2	Z-3.3	Z-4.1	Z-4.2	Z-4.3	Z-4.4	Z-5				
Residencial	Preferente*	Permitible	Permitible	Preferente*	Preferente*	Preferente*	Prohibido	Prohibido	Preferente*	Permitible	Preferente*	*Mantenimiento y <del>capacidad</del> en los existentes.			
Alojamiento	Permitible*	Permitible*	Permitible*	Permitible*	Permitible*	Permitible*	Prohibido	Prohibido	Permitible*	Permitible*	Permitible*	*Z-1 Condicionado a cambio de uso. Z-2 hasta 150 habitaciones. Z-3 hasta 250 habitaciones, mayores por <del>capacidad</del> .			
<del>Capacidad</del>	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Restringido	Restringido	Permitible	Permitible	Tanto por cambio de uso como <del>capacidad</del> .			
Comercio	Permitible*	Preferente	Permitible*	Permitible*	Permitible*	Permitible*	Prohibido	Prohibido	Permitible*	Permitible*	Permitible*	*Z-2,1 En PB y preferente en <del>capacidad</del> . Z-1, Z-3 y Z-4. En PB y superiores, y obligatorio en esquinas en los centros de barrio.			
<del>Capacidad</del>	Permitible*	Preferente	Permitible*	*En PB y superiores, y preferente en esquinas en los centros de barrio.											
Salud	Permitible	Restringido	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Obligatorio	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	*De ciudad primaria y preferente en plantas bajas.			
<del>Capacidad</del>	Permitible	Restringido	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Obligatorio	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	De acuerdo a lo regulado en cada zona.			
Deportes	Permitible	Restringido	Permitible	*Asociado a instalaciones existentes.											
<del>Capacidad</del>	Permitible	Preferente	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Restringido	Permitible	Preferente*	Permitible	Permitible	De acuerdo a lo regulado en cada zona.			
Cultura	Permitible	Preferente	Permitible	De acuerdo a lo regulado en cada zona.											
Religioso	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Restringido	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	De acuerdo a lo regulado en cada zona.			
Servicios <del>Capacidad</del>	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	*Preferente en las esquinas de las manzanas en los centros de barrio.			
Talleres y Dotes de Transporte	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido	*Permitible solo de artistas y artesanos. * <del>capacidad</del> programa.			
Agricultura Urbana	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	*Obligatorio al cercado perimetral y la <del>capacidad</del> de la franja de <del>capacidad</del> interior.			



		2-1	2-2		2-3			2-4				2-5	OBSERVACIONES	SUB INDICE	
			2-2.1	2-2.2	2-3.1	2-3.2	2-3.3	2-4.1	2-4.2	2-4.3	2-4.4				
REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS.	CONFIGURACIÓN	TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.													
		<del>Decorativa</del>	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido		
		Militar, Orden Interior Publico	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Prohibido	Según PGOTU	
		Parqueo Construido	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Restringido	Permisible	Permisibles excepcionalmente en <del>casos</del> definidas.	
		Parqueo en lote <del>vacío</del>	Restringido	Prohibido	Restringido	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Por 6 meses <del>vacío</del> en casos excepcionales	
Especiales	Restringido	<del>Restringido</del>	Restringido	<del>Restringido</del>	<del>Restringido</del>	Restringido	Permisible	Restringido	Preferente	Restringido	Restringido	<del>Se</del> decide en cada caso las autoridades competentes			
REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS.		ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS.													
		Parques Urbanos	Permisible	Prohibido	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Prohibido	Preferente	Permisible	Preferente	Permisible	Ocupan de media a una manzana <del>de</del> y desarrollo de los <del>espacios</del>	
		<del>Microparques</del>	Permisible	Permisible	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Permisible	Preferente	Permisible	Preferente	Permisible	Intersecciones de calles o trama urbana irregular.	
		Plazas	Restringido	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	En espacios abiertos marcados por edificaciones o paisajes de relevancia urbana.	
		Pasarelas <del>de</del> y avenidas	Preferente	Prohibido	Permisible	Permisible	Preferente	Preferente	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	<del>Se</del> de los existentes	
		Parques recreativos	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Preferente	Preferente	Prohibido	Preferente	Permisible	Preferente	Permisible	De <del>carácter</del> cultural, deportivos y otras actividades.	
		Parques infantiles.	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Preferente	Preferente	Prohibido	Preferente	Permisible	Preferente	Permisible	Protegidos con cercados que garanticen su seguridad.	
Espacios Abiertos Naturales	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Preferente	Preferente	Permisible	Preferente	Restringido	Preferente	Permisible	Ambientes naturales boscosos, <del>que</del> protegidas por sus valores medio ambientales. Loma del Burro y Loma del <del>Toro</del> .			



TABLA DE ALTERNATIVAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS											
USOS	DOMÉSTICA						Civil Público	Industrial	Religiosa	Militar	OBSERVACIONES
	Casa Unifamiliar en esquinas	Casa Unifamiliar Apeada o <del>Adosada</del>	Edificaciones Comunes	Casa <del>Cuadrada</del> o Ciudadela	Edificios (Multi)familiares (menor o igual 5 plantas)	Torres (mayor o igual 6 plantas)					
Residencial	Permitible	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a estudio de uso
Alojamiento	Preferente	Permitible	Permitible	Restringido	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Restringido	Restringido	Sujeto a estudio de uso
<del>Administración</del>	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Obligatorio	Restringido	Prohibido	Restringido	Limitado a cantidad de trabajadores.
Comercio	Preferente	Permitible	Permitible	Prohibido	Restringido	Restringido	Obligatorio	Restringido	Prohibido	Restringido	Limitado a las plantas bajas o locamientos. Limitado a <del>estudio</del> de uso. Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
<del>Estrecho</del>	Preferente	Permitible	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Obligatorio	Restringido	Prohibido	Restringido	Limitado a las plantas bajas o locamientos. Limitado a <del>estudio</del> de uso. Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
Salud	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Permitible	Permitible	Obligatorio	Restringido	Restringido	Restringido	Limitado a las plantas bajas o locamientos. Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
<del>Cuadrada</del>	Restringido	Restringido	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Obligatorio	Restringido	Permitible	Permitible	Aulas / laboratorios. Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
Deporte	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Permitible	Permitible	Obligatorio	Permitible	Permitible	Permitible	Limitado a las plantas bajas y <del>sean</del> exteriores. Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
<del>Edificación</del>	Permitible	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido	Obligatorio	Permitible	Permitible	Permitible	Limitado a las plantas bajas <del>sean</del> . Diferenciadas. Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
Cultura	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Obligatorio	Permitible	Permitible	Permitible	Limitado a las plantas bajas preferentemente <del>sean</del> . Diferenciadas. Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
Religiosa	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Sujeto a estudio de uso
Servicios <del>sean</del>	Preferente	Permitible	Permitible	Prohibido	Permitible	Permitible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Limitado solo a las plantas <del>sean</del> . Cuando se trate de la <del>edificación</del> en su conjunto.
Almacenes y Talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Permitible	Siempre que sean utilitarios, artesanos y/o artistas.
Agricultura Urbana	Prohibido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitible	Permitible	Permitible	Permitible	Solamente en los patios traseros.
<del>Edificación</del>	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitible	Obligatorio	Permitible	Permitible	Siempre que sean utilitarios, artesanos y/o artistas.
Militar, Orden Interior Público	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitible	Restringido	Prohibido	Obligatorio	Limitado a las plantas bajas y usos administrativos.
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitible	Prohibido	Permitible	Acepto <del>edificación</del> procesamiento.
Parqueo	Permitible	Permitible	Permitible	Prohibido	Preferente	Preferente	Preferente	Permitible	Permitible	Permitible	Recuperar los garajes o vallas que <del>admitan</del> el caso que lo admitan la planta y preferentemente en <del>edificación</del> y <del>edificación</del>
Espectáculos	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	<del>sean</del> las decisiones de las entidades competentes.

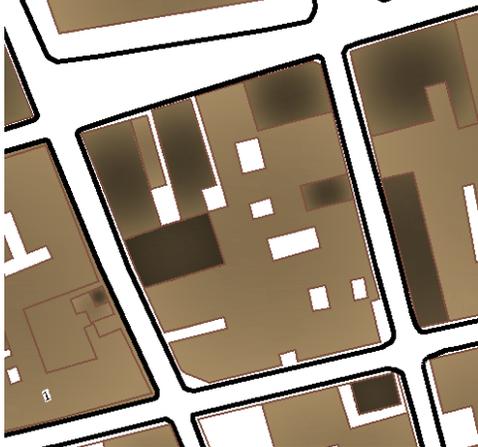
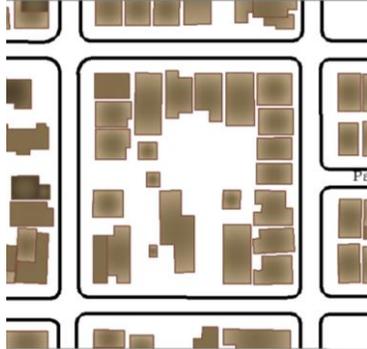
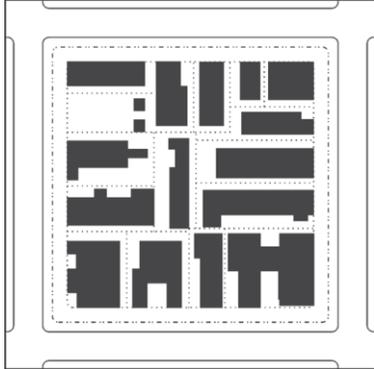
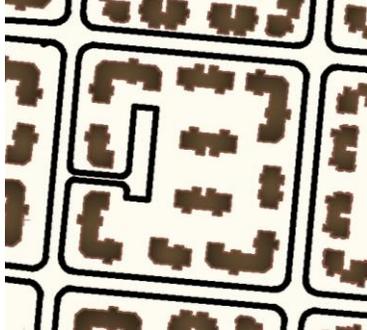


## Gráficas e Ilustraciones.

### Estructura de la manzana

<p><b>Dimensión y forma de la manzana</b></p> <p>La manzana es la célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.</p>	
<p><b>Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana</b></p> <p>La parcelación actual presenta subdivisiones diversas en dependencia de la tipología arquitectónica en los diferentes barrios y repartos, que van desde manzanas muy compactas de más de 30 parcelas hasta menos de 15. En dependencia de la forma de la manzana, los lotes se parcelaron agrupados con su fachada hacia el lado mayor de ésta. En el municipio existen los cuatro tipos de manzanas compacta, semicompacta, abierta y de poblado.</p>	 <p>compacta</p> <p>semicompacta</p>

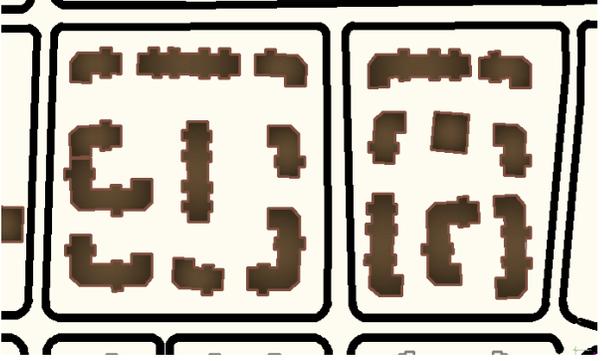


<p><b>Manzana compacta</b></p> <p>Parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo, ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación I.1 y I.2.</p>	
<p><b>Manzana semicompacta</b></p> <p>Parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación II.2.1, II.2.2 y II.2.3.</p>	 
<p><b>Manzana abierta</b></p> <p>Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares o irregulares, abiertas, asociadas en edificaciones multifamiliares. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar; ejemplo de estas manzanas es la zona de regulación II.5</p>	



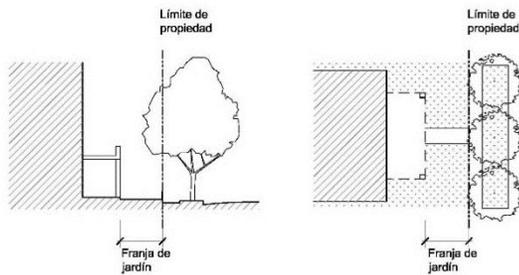
<p><b>Manzana de poblado</b></p> <p>Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar y agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios. Ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación II.3.4, II.3.5, II.3.6, II.3.7, II.3.8, II.3.9, II.3.10, II.3.11, II.3.12, II.3.13 y II.3.14.</p>	
<p><b>Disposición de la edificación en la parcela</b></p> <p><b>Coefficiente de ocupación y utilización</b></p> <p>Se expresan tres tipos de ocupación. Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 85 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 15 % descubierto restante a partir de patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 75 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 25 % descubierto restante a partir de patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 67 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 33 % descubierto restante a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p>	
<p><b>Coefficiente de ocupación y de utilización</b></p> <p>La relación entre la superficie edificada (área ocupada por la cantidad de plantas) y la superficie total de la parcela es relativamente</p>	



<p>baja Por tal motivo, es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación estipulada en estas regulaciones según las zonas de regulación de intervención urbana de que se trate; esto es recomendable teniendo en cuenta el valor urbanístico de dicho suelo, pero siempre que se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.</p>	
<p><b>Vistas y luces</b></p> <p>Se comprenden en el nombre de vistas toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique. A los rompimientos menores, que sirven más bien para iluminar el interior que para mirar al exterior, se les da el nombre de luces.</p>	
<p><b>Medianerías</b></p> <p>Se establece el régimen de medianería entre parcelas colindantes, paredes comunes y contiguas entre sí que den lugar a fachadas continuas de diferentes edificaciones que caracterizan a la tipología urbanística del territorio, salvo en los casos en que ya existan o se necesiten ejecutar patios y pasillos laterales, en función de las aberturas de luces, hacia las paredes medianeras.</p>	
<p><b>Alineación de las edificaciones</b></p> <p><b>Franja de jardín</b></p> <p>Obligatoria en las zonas de regulación donde éste predomine, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada</p>	

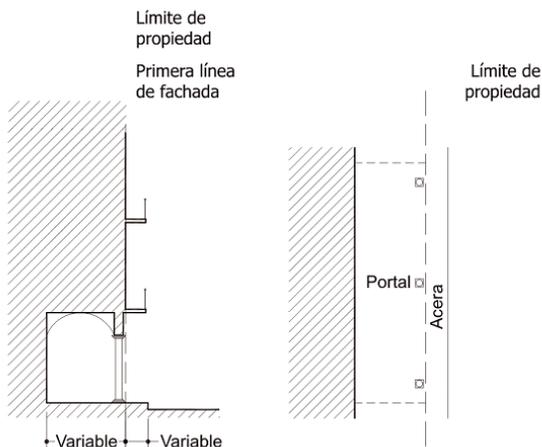
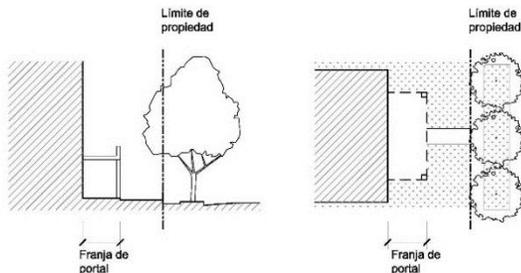


calle en cuanto a la alineación y retranqueo.



### Franja de portal

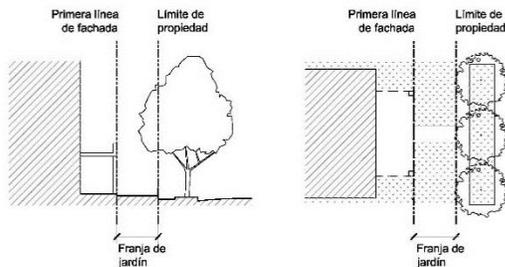
Se adecua a las condicionales específicas de cada calle. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada de la edificación, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja.



### Alineación de las edificaciones

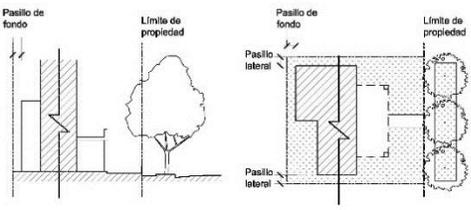
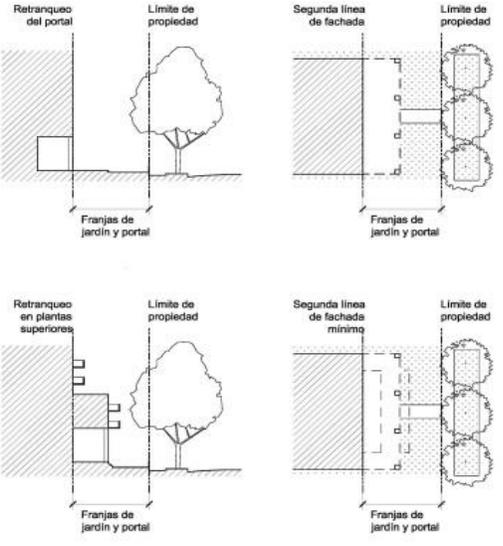
#### Primera línea de fachada

Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal.

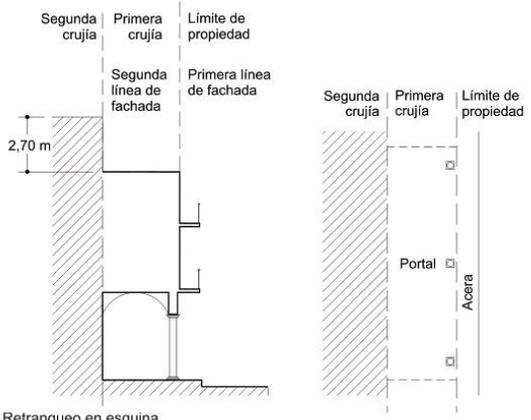
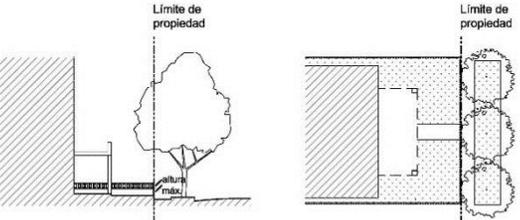
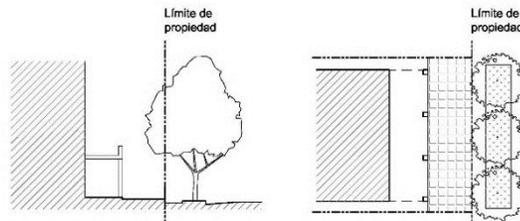


<p><b>Segunda línea de fachada</b></p> <p>Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida, en cualesquiera circunstancias dentro de la propia parcela a favor de la aplicación de otras regulaciones así establecidas (cercado, retranqueo, etc.).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Segunda línea de fachada</b></p>



<p><b>Pasillo lateral y de fondo</b></p> <p>Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.</p> <p>Pasillo lateral: Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.</p> <p>Pasillo de fondo: Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su frente de fondo.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Pasillo lateral y de fondo</b></p> 
<p><b>Retranqueo</b></p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Retranqueo</b></p> 

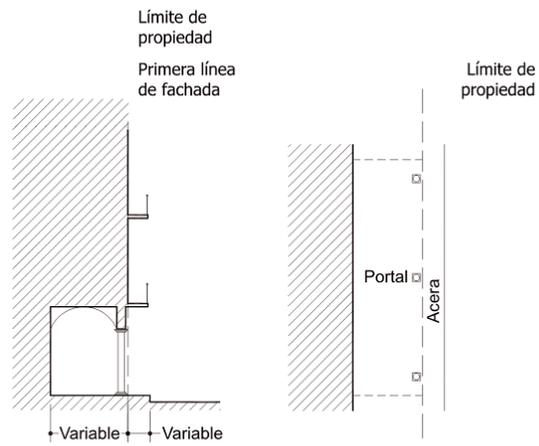
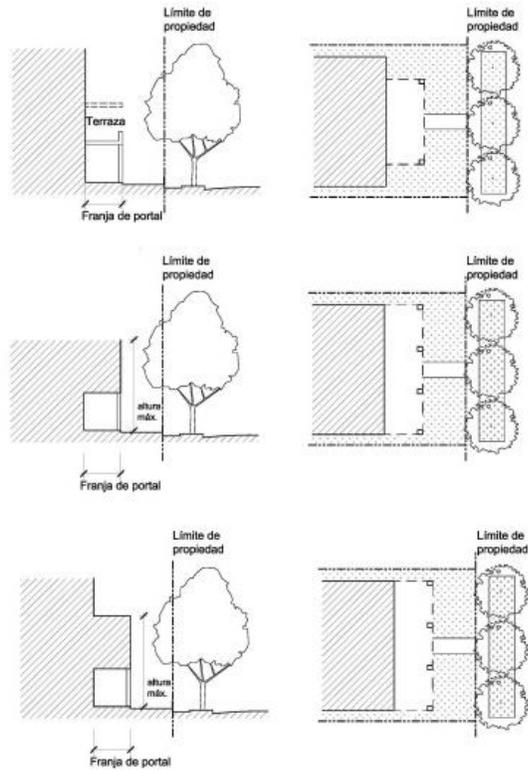


	<p>Retranqueo: Una crujía mínima para todos los casos</p>  <p>Retranqueo en esquina</p>
<p><b>Tipos y elementos de fachada</b></p> <p><b>Cercado</b></p> <p>Delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo.</p>	
<p><b>Jardín</b></p> <p>Espacio libre entre el límite de propiedad y la primera línea de fachada o construcción donde predomina la vegetación. En el caso de las edificaciones localizadas en esquina poseen jardín frontal y lateral, hacia cada una de las calles que dan frente.</p>	



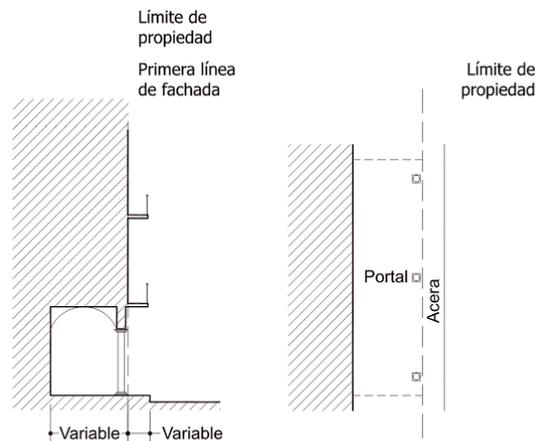
## Portal

Es el zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.



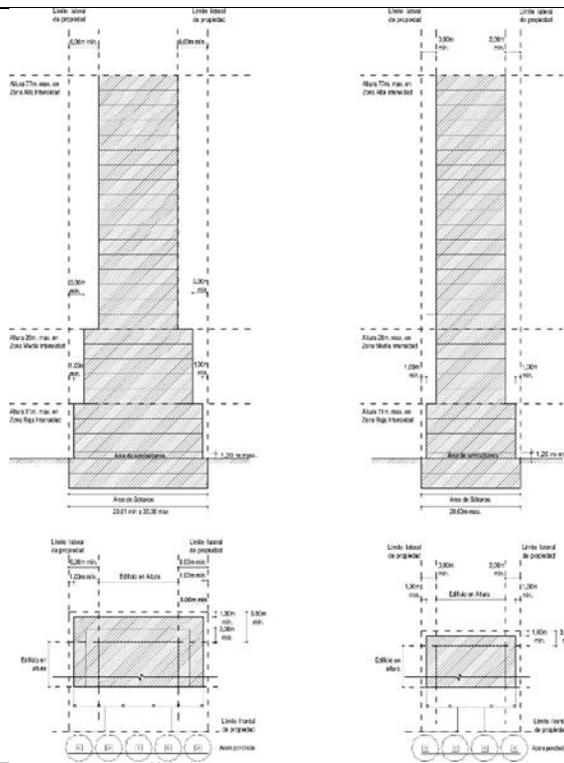
**Portal de uso público**

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.



**Alturas**

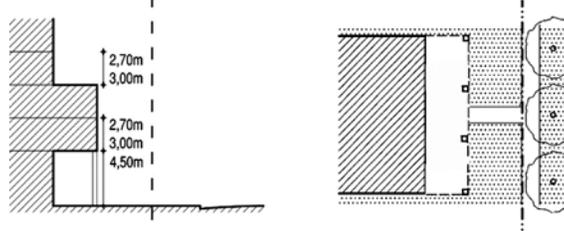
El desarrollo vertical de un edificio se mide por el número de pisos, sin incluir los semisótanos y desvanes no habitados. La altura de una edificación se mide a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente. Las limitaciones en la altura no se aplican a estructuras no habitables de menos de 30 m<sup>2</sup> como astas, campanarios, chimeneas, casetas de ascensores, elementos de coronación u otros.

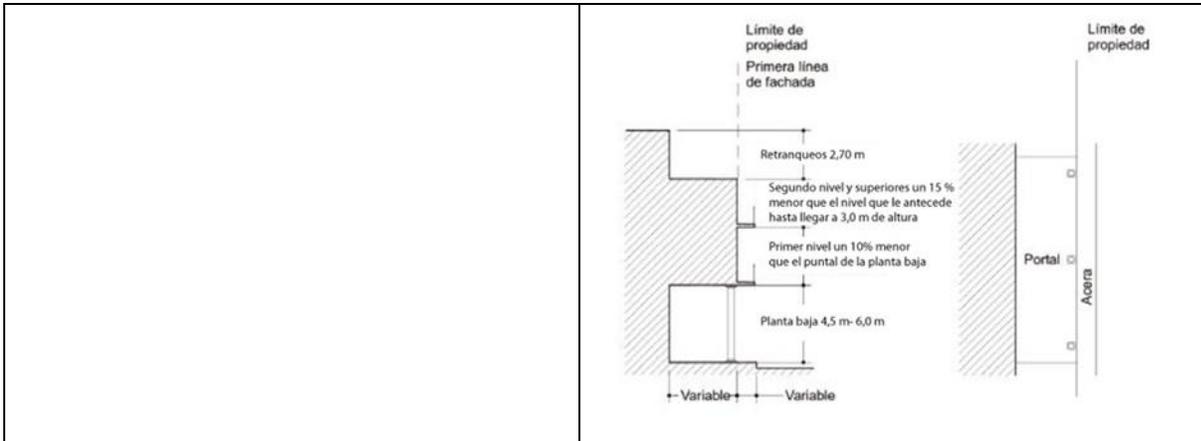


**Puntales y entrepisos**

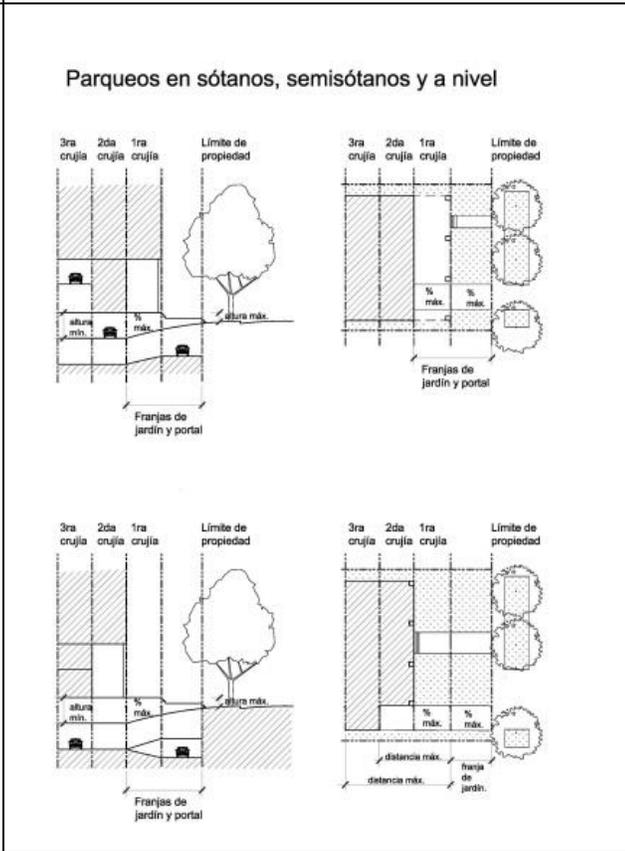
El puntal es la altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

El entrepiso es la estructura permanente – plana y horizontal– de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.

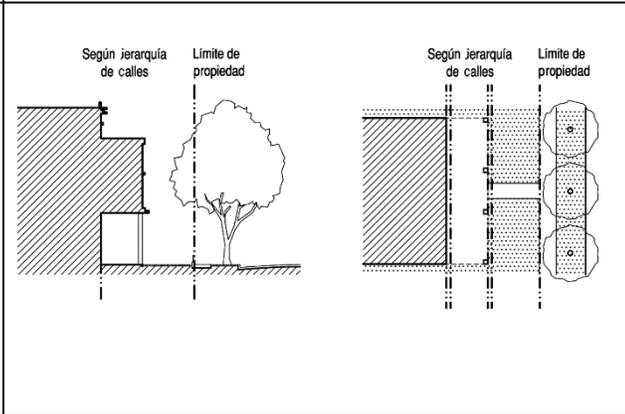




**Sótano y semisótano**



**Salientes**  
Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la franja de jardín o sobre la vía pública, tales como balcones, terrazas, marquesinas, aleros, pilastras, apilastrados, jambas, almohadillados y otros, cuyas dimensiones y



<p>alturas son reguladas.</p>	
<p><b>Balcones, logias y terrazas</b></p> <p>Los balcones son plataformas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.</p> <p>Las terrazas y logias son el volumen o espacio diáfano, abierto en el frente de la edificación, ocupando la primera crujía de las plantas de piso de la edificación por encima de la planta baja, cuyo techo se apoya en columnas y que normalmente se sitúa por encima del portal definido anteriormente.</p>	
<p><b>Terrazas jardín</b></p> <p>Área techada o no a nivel o por encima del nivel de acera, delimitada por jardineras, setos de arbustivas, barandas u otros elementos utilitarios similares; generalmente utilizada en servicios gastronómicos y hasta una altura máxima de 1,20 m formando parte de la edificación existente. La terraza del tipo techada utilizará solamente cubierta ligera con un diseño apropiado a tal fin.</p>	



<p><b>Marquesinas y toldos</b></p> <p>Saliente o cubierta ubicada parcialmente hasta un 30 % sobre la franja de jardín y también como posible proyección fuera del límite de propiedad, para proteger y caracterizar el acceso principal de una edificación.</p>	<p>Desplazamientos de marquesinas y toldos: máximo 0,20 m del ancho de la acera</p>
<p><b>Tipología arquitectónica</b></p> <p><b>Edificaciones en esquina</b></p> <p>De alto valor arquitectónico y urbanístico situada preferentemente en esquina, con más del 33 %, 25 % y 15 % de superficie descubierta según la zona de regulación, buscando privacidad y el mayor aislamiento posible del espacio público. Por lo general manifiestan una complejidad formal en portales perimetrales, glorietas y retranqueos, normalmente usados para resaltar y calificar la entrada y la esquina.</p>	
<p><b>Casa unifamiliar pareada</b></p> <p>Se emplean en parcelas pequeñas de formas sensiblemente cuadradas o rectangulares, sin superar las tres plantas y a menudo se permiten retranqueos para mejorar la apariencia expresiva espacial. Es normal</p>	



encontrarlas en un mismo frente de manzana, pues siguen alineaciones interiores comunes.	
<p><b>Edificaciones comunes</b></p> <p>Son de proporciones rectangulares y altura variable entre 1-2 plantas. Respetan las alineaciones y separaciones y suelen tener portales en fachada, pero no son homogéneas.</p>	
<p><b>Casas cuarterías - ciudadelas</b></p> <p>Son fruto de la subdivisión de las parcelas, normalmente aparecen apareadas compartiendo patio o portal, o en grupos más numerosos. Adquieren formas muy similares y suelen ocupar al máximo la parcela.</p>	
<p><b>Edificios multifamiliares</b></p> <p>Edificaciones de tres y hasta cinco plantas de forma cuadrangular y rectangular según su adecuación máxima a la parcela. Se asocian en conjuntos de parcelas de dimensión y forma similar colindantes, quizás conteniendo una esquina. Tienen ocupación máxima de la parcela y a veces hasta la infringen sin respetar las condicionales urbanísticas.</p>	
<p><b>Espacios públicos y áreas verdes</b></p> <p><b>Parques urbanos</b></p> <p>Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, esculturas ornamentales, etc., así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario.</p>	



<p><b>Microparques</b></p> <p>Pequeños espacios abiertos diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente <math>\frac{1}{4}</math> de manzana. Entre sus elementos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.</p>	<p>foto</p>
<p><b>Parques recreativos</b></p> <p>Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de dos hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.</p>	
<p><b>Parques infantiles</b></p> <p>Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados</p>	

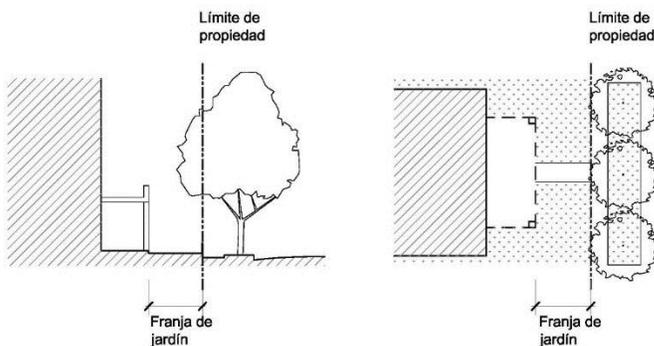


<p>específicamente para su función. Pueden ocuparse desde una parcela hasta una manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.</p>	
<p><b>Espacios abiertos naturales</b></p> <p>Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan por poseer caminos y senderos que propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento.</p>	
<p><b>Vías públicas</b></p> <p><b>Vías expresas</b></p> <p>Conducen el flujo vehicular rápido de las zonas de viviendas a zonas industriales periféricas del asentamiento urbano. Están diseñadas para grandes intensidades de tránsito a alta velocidad y son principalmente propuestas para dar servicio a los viajes largos.</p>	
<p><b>Arterias principales</b></p> <p>Este sistema es el encargado de mover el tránsito en dirección hacia las vías expresas. En esta vía se encuentran los viajes de paso.</p>	
<p><b>Arterias secundarias</b></p>	

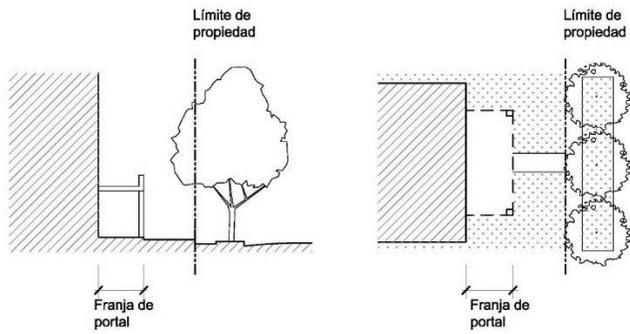


<p>Este sistema interconecta con el sistema arterial principal urbano, aumentándolo. Su diseño permitirá una velocidad y un tráfico vehicular menos intenso que el sistema arterial principal.</p>	
<p><b>Vías colectoras</b></p> <p>Este sistema difiere de los sistemas arteriales en que las vías de este sistema colector pueden penetrar en la vecindad distribuyendo viajes, desde la arteria a través de la superficie hasta su último destino, que puede ser en una calle local o colectoras. Ofrece un buen nivel de movilidad al uso del medio de transporte colectivo permitiendo contener rutas de ómnibus.</p>	<p><b>F</b></p>
<p><b>Vías locales</b></p> <p>Estas vías tienen como función principal el prever accesos inmediatos a los lados de las zonas pobladas como sistema de orden interior. Ofrecen el más bajo nivel de movilidad y no contienen rutas de ómnibus. Deliberadamente no se estimulan al servicio directo de tránsito, y se evita usarlas para el tránsito de paso.</p>	<p><b>Falta foto</b></p>

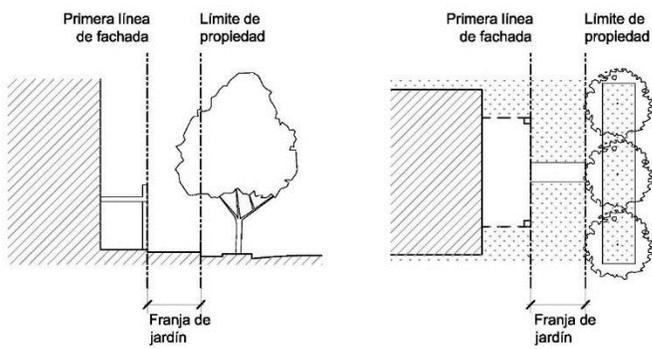
### Franja de jardín



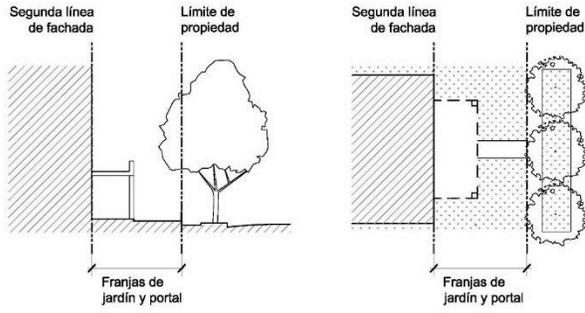
## Franja de portal



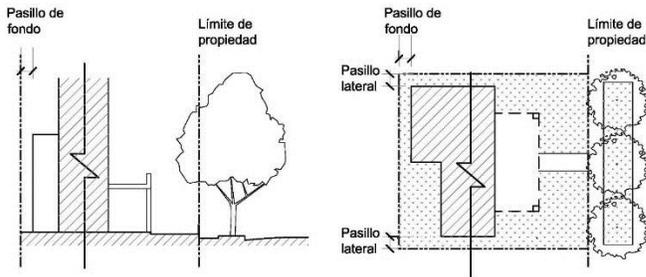
## Primera línea de fachada



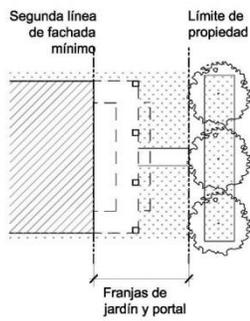
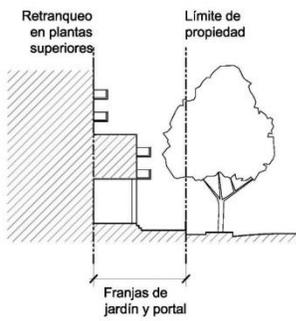
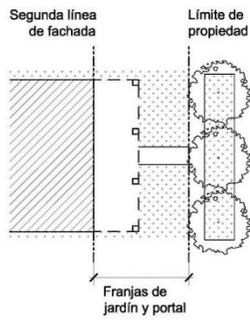
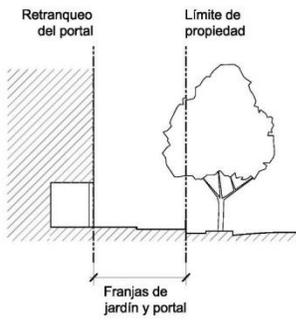
## Segunda línea de fachada



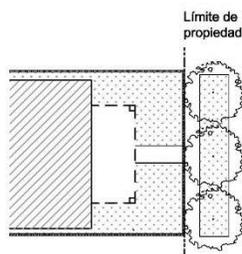
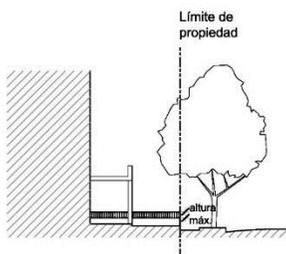
## Pasillo lateral y de fondo



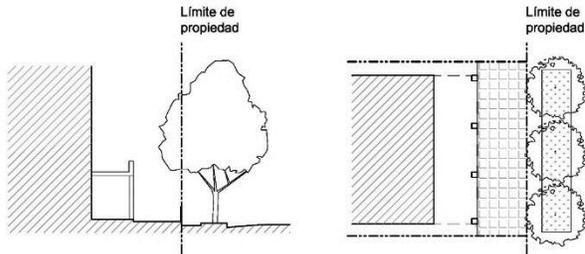
## Retranqueo



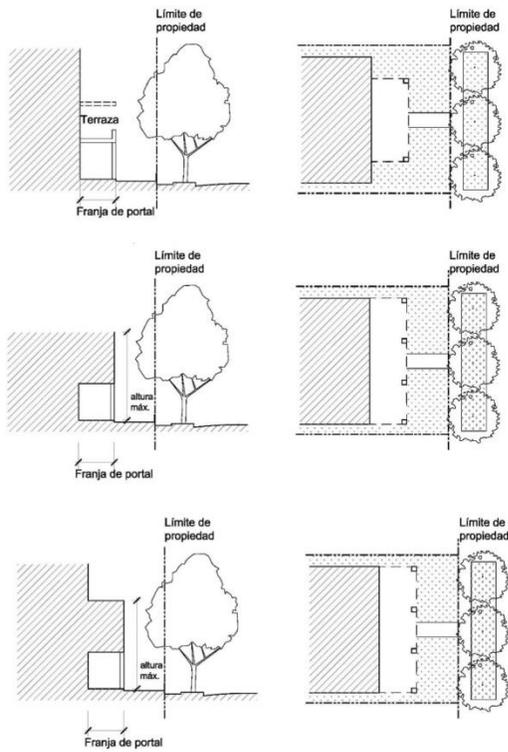
## Cercado



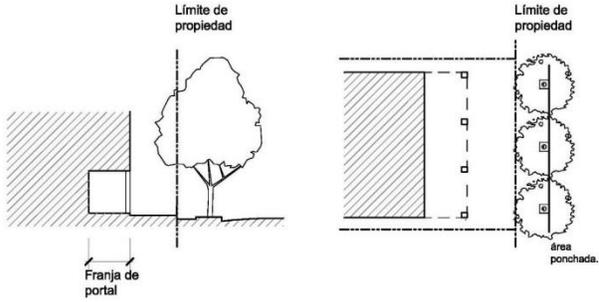
## Jardín pavimentado



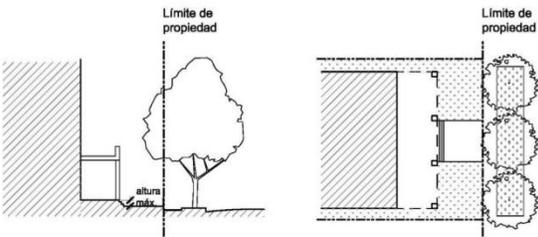
## Portal



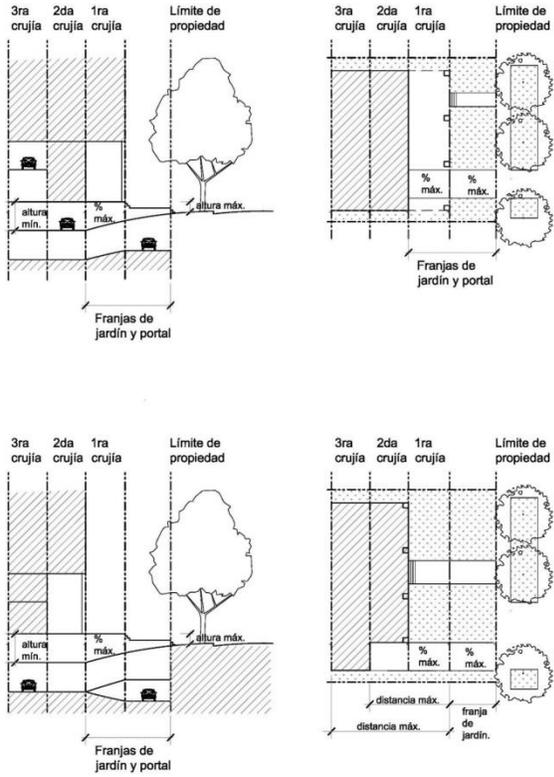
## Portal de uso público



## Portal elevado



## Parqueos en sótanos, semisótanos y a nivel



## ESCALERAS:







**PORTALES PRIVADOS**





**PORTALES PUBLICOS**





## ESPACIOS PUBLICOS









**PORTALES:**

























## 7. Glosario de términos.

**Accesibilidad universal:** Condición que deben cumplir las edificaciones (especialmente las destinadas a funciones públicas y viviendas multifamiliares), los medios de transporte y los elementos de información y señalización, de modo que se garantice un uso seguro y cómodo para todas las personas y, en especial, para quienes presentan algún grado de discapacidad física.

**Accesoria:** Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con éstos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las cuarterías como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente con mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

**Acción constructiva:** Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

**Acción urbanística:** Son las obras o formas de intervención urbanística constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

**Acera:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

**Acera ponchada:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perforan espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

**Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales y utilitarios que no sean habitables, como casetas de equipos, cajas de escaleras, torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

**Altura máxima del edificio:** Distancia vertical de fachada que incluye la altura de los niveles retranqueados.

**Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

**Antepecho:** Pretil o murete de baja altura situado debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.



**Área construida:** Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas sin cierres y el 75 % del área en terrazas con hasta tres paredes perimetrales.

**Área libre:** Todo espacio descubierto (no techado), en cualquier nivel independientemente de su uso.

**Área ocupada:** Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

**Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

**Autorización:** Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

**Balcones:** Plataformas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

**Barbacoas:** Nombre popular con que se identifica el entresuelo construido artesanalmente en el interior de un local de puntal alto.

**Barrera arquitectónica:** Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

**Basamento:** En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de éstos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

**Calle:** Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

**Calle-parque:** Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

**Calzada:** Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.



**Categorías de uso:** Definen la aplicación de los componentes de las correspondientes intensidades urbanas en virtud de las siguientes determinaciones: a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo. b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo. c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto. d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo. e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

**Cercados:** De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques, sujetos a regulación.

**Certificación de habitable-utilizable:** Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron según lo aprobado en ella y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

**Chaflán:** Parte de muro en esquina de una construcción que une dos paramentos o superficies planas que forman ángulo.

**Ciudadela:** Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa inmobiliaria, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

**Codesarrollo:** Acción inversionista de desarrollo cooperado que destina un porcentaje del presupuesto de un proyecto del sector terciario a beneficio de un proyecto del sector público.

**Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

**Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. También se le conoce como edificabilidad.

**Completamiento:** Intervención constructiva en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas



urbanísticamente.

**Componentes urbanos:** Se caracterizan fundamentalmente como tales a la ocupación, utilización y el uso del suelo, la morfología, las tipologías arquitectónicas y urbanísticas, las densidades y las alturas, existentes o inferidas por vocación propia o singular en el entorno.

**Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

**Construcción:** Toda nueva edificación que se ejecute.

**Contén:** Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

**Crujía:** Espacio comprendido entre dos muros de carga de una edificación.

**Cuadra:** Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes o intersecciones de otros dos frentes sucesivos de calle.

**Cuadrícula urbana:** Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

**Cuartería:** Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

**Cuarto o habitación:** En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda, para cuyo reconocimiento adecuado deberá poseer al menos 25 m<sup>2</sup>.

**Demolición:** Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.

**División (desglose):** Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.

**Edificio alto:** Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15 m de altura.

**Edificio bajo:** Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15 m de altura, más otros dos para completar la edificación.

**Edificio pantalla:** Consideración relativa a la proporción de su rectangularidad, en el sentido



de más ancho que alto.

**Edificio torre:** Consideración relativa a la proporción de su volumetría, en el sentido de más altura que ancho.

**Elementos decorativos:** Esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas, portafaroles, escudos u otros tradicionales en la arquitectura de esta zona.

**Elementos de protección:** Unidades de carpintería, herrería, albañilería u otros tradicionales en la arquitectura de la zona (guardacantones, guardapolvos, barandas, etc.), que cumplen una función protectora de espacios y áreas edificadas.

**Elementos estructurantes:** Muros, vanos, balcones, loggias, aleros, pretilos, cornisas u otros.

**Entrepiso:** Estructura permanente –plana y horizontal– de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.

**Equipamiento de ciudad o metropolitano:** Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica según sus funciones, que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

**Equipamiento de nivel distrital o municipal:** Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

**Equipamiento primario:** Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria y focal de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Erradicación:** Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tal razón y otras restricciones urbanísticas, el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbanístico determina que sea erradicada y urbanizada totalmente, o dedicada a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

**Escalas de intervención:** Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.



**Espacio público:** Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones y servicios públicos.

**Espacio semipúblico:** Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

**Especiales:** Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

**Faja:** Sector urbano estrecho de forma alargada que se extiende a lo largo de una vía principal o arteria, y que contiene iguales elementos de cualquier otro sector como edificaciones, parcelas libres, mobiliario urbano, redes, etc.

**Frente de calle:** Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas.

**Función administración:** La actividad de una o varias oficinas en cuanto a gestionar, controlar y ofrecer servicios de carácter público, empresarial y privado de tipo: gubernamental (a diversos niveles), financieros, de negocios varios, etc.

**Función almacenes y talleres:** Tipo de actividad de uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a guardar y proteger bienes, partes y productos terminados y a elaborar o reparar partes o productos para la industria, la construcción, la cultura, etc.

**Función alojamiento:** Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos destinados a albergar a visitantes temporales, y donde éstos reciben servicios de hotelería.

**Función comercio:** Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a la venta de productos alimenticios, industriales, culturales o de otro tipo.

**Función cultura:** Comprende en mayor medida actividades relacionadas con el arte, la literatura, la artesanía y otras manifestaciones artísticas.

**Función deporte:** Comprende la organización y desarrollo de todo tipo de actividades deportivas al aire libre o bajo techo, se realicen o no en instalaciones diseñadas con ese fin.

**Función educación:** Todo tipo de enseñanza impartida por instituciones o por profesores particulares, en horario diurno o nocturno, a tiempo completo o parcial, para cualquier nivel o



profesión. La mayor parte de los establecimientos representa un sistema de enseñanza escolar progresiva para niños y jóvenes, que se extiende desde la enseñanza pre-escolar hasta el nivel universitario.

**Funciones especiales:** Aquellas cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

**Función estacionamiento:** Actividad de aparcamiento de todo tipo de vehículos en la faja vial o fuera de ella (techados o no), como garajes en el cuerpo de edificios, soterrado en el espacio público, parcelas (techadas o no), etc.

**Función gastronomía:** La que se desarrolla en uno o más espacios construidos, o al aire libre, dedicados a prestar servicios de expendio de comidas y bebidas ligeras, restaurantes especializados, cafés y otras.

**Función religiosa:** Cualquier tipo de culto religioso, ya sean misas, bautizos, festividades u otra diversidad de actividades relacionadas.

**Función recreación:** Actividades de entretenimiento propias de salones de baile, discotecas, parques de diversión y espectáculos.

**Función salud:** Actividad en centros de atención a la salud pública como hospitales generales y especializados, asilos, clínica odontológica y otras instituciones sanitarias con servicio de alojamiento o sin él, así como la labor que realizan enfermeros, fisioterapeutas u otro personal paramédico especializado fuera de los hospitales, y que no entraña la participación de médicos.

**Función servicios a la comunidad:** Servicios básicos que recibe la comunidad en su territorio (educación, atención primaria de salud, comercio de alimentos, gastronomía, servicios generales, comunales, cultura y deportes), gestionados por las direcciones sectoriales del gobierno municipal.

**Función residencial multifamiliar:** Casa diseñada expresamente para alojamiento de un grupo de familias, en cada uno de sus niveles.

**Función residencial unifamiliar:** Se aplica en las dos situaciones siguientes:

–Casa diseñada para una sola familia. Puede ocupar una planta, o más de una en edificios de varios niveles.

–Casa (o dos casas gemelas) que, en un edificio de dos o más plantas, ocupan cada uno de sus niveles. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido



patrimonialmente.

**Grado de protección:** Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II, III y IV grados.

**Habitable:** Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple los requisitos técnico-constructivos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad e higiene sanitaria.

**Hito:** Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

**Imagen urbana:** Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio culturales que la caracterizan.

**Inhabitable:** Se refiere al estado técnico del inmueble, cuando éste presenta lesiones estructurales de envergadura por encima del 20 %, tales como fallas en vigas, columnas, cubiertas y muros, alto deterioro de entresijos, grietas, desplomes parciales y hundimiento de pisos, condiciones todas que determinan peligrosidad y representan riesgos para la vida.

**Intercambio/intersección:** Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí, o a un mismo nivel intersecado.

**Liberación:** Acción de retirar elementos arquitectónicos, escultóricos, pictóricos o de acabado que, carentes de mérito artístico o histórico, fueron agregados en el transcurso del tiempo a un bien inmueble, y cuya presencia representa daño estructural, funcional o resulta en detrimento de su unidad formal.

**Licencia de obra:** Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

**Límite de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela, privado o público.

**Línea de construcción (línea de edificación):** Es la alineación constructiva en parcelas



urbanas con jardín frontal o construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de línea de fachada, o sea: línea frontal de edificación y de primera línea de fachada.

**Local auxiliar (en viviendas):** Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

**Local habitable:** Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

**Loggias:** Galería techada y abierta no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal, o profundizar en dimensión interior a dos crujías cuando ocupe menos del 50 % de la fachada.

**Luces:** Se denominan a los rompimientos menores permisibles en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

**Mantenimiento:** Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

**Manzana urbana:** Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.

**Marquesina:** Saliente de un edificio que vuela más de 0,70 m, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

**Medioambiente:** Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

**Medianerías:** Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y



pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con derecho de arrimo.

**Mezzanines:** Nivel de piso intermedio polifuncional construido en planta baja, aprovechando o asimilando su puntal y sólo hasta el 50 % de ésta de manera retranqueada.

**Microlocalización:** Es el documento certificado oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones constructivas.

**Mobiliario urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, fuentes, esculturas, bustos, estatuas, jardineras, cestos y señalizaciones entre otros.

**Monumento:** Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley no. 2 de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

**Morfología urbanística:** Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que identifican a una zona o sector residencial determinado a partir de su tipología regulada al respecto.

**Nueva edificación:** Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

**Nivel de aguas normales del embalse (NAN):** Nivel que puede ser sostenido por el embalse bajo condiciones normales de explotación durante un tiempo más o menos largo.

**Nivel de aguas máximo del embalse (NAM):** Nivel correspondiente a la cota del volumen total del embalse.

**Paisaje:** Sistema territorial compuesto por componentes y complejos de diferente rango formados bajo la influencia de los procesos naturales y de la actividad modificadora de la sociedad humana, que se encuentran en perfecta interacción y que se desarrolla históricamente.

**Parada de bolsillo:** Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y



junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

**Parcela:** Porción de terreno en la manzana, en este caso urbano, destinado a la construcción de edificaciones. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las manzanas (parcelación). De no contar con edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrán considerárseles como solares yermos urbanos.

**Parcela compacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza la máxima ocupación posible, respetándose una superficie descubierta mínima del 20% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo si se requieren.

**Parcela semicompacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una ocupación media y se respeta una superficie descubierta mínima del 33 % de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

**Parcela abierta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una baja ocupación, producida generalmente en las así llamadas zonas de desarrollo de viviendas, con edificaciones multifamiliares sin régimen de manzanas.

**Pared contigua:** Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, tener separación determinada o solamente existir una, que es la pared contigua denominada derecho de arrimo.

**Parqueos:** Espacio 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 esta 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 descubiertos o semidescubiertos, en el interior de las edificaciones y que cumplen funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

**Paseos:** Espacio público urbano de forma longitudinal concebido como sitio de circulación y esparcimiento, con vegetación y/o mobiliario urbano.

**Plano catastral:** Documento oficial que registra la codificación de las parcelas y manzanas de un territorio urbanizado.

**Plazas:** Espacios públicos principales de la ciudad colonial que integran su sistema de centralidades.

**Plazuelas:** Sistema de espacios públicos de la ciudad colonial, que, por lo general, fungían como antesala de las construcciones religiosas.

**Ponches en aceras:** Perforaciones en aceras para la colocación de árboles, usadas en vías principales, paseos y/o alamedas, generalmente equidistantes.

**Portal libre de uso o tránsito público:** Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

**Portal privado:** Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

**Preservación patrimonial:** Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros a los bienes inmobiliarios patrimoniales.

**Puntal:** Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

**Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de



deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

**Rehabilitación:** Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen funcional de uso.

**Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

**Reparación mayor:** Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

**Reparación menor:** Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

**Reposición:** Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En viviendas equivale a nueva obra.

**Restauración:** Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

**Restricciones urbanísticas:** Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo en las inversiones estatales y particulares.

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

**Río principal:** Corriente de agua que sirve de canal natural a una cuenca.

**Río de primer orden:** Corriente que descarga sus aguas en un río principal.

**Río de segundo orden:** Corriente que descarga sus aguas en un río de primer orden.

**Salientes en fachadas:** Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, jardines, pasillos, exteriores y portales, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas son regulados.

**Separador de la vía/separador central:** Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

**Servicios comunitarios:** Instalaciones básicas de los sectores residenciales y de uso



generalmente cotidiano, por lo que demandan relaciones peatonales. Incluye las unidades de comercio minorista, escolares, de salud, y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Servidumbre de vistas y de luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

**Seto de arbustivas:** Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 m.

**Solar yermo urbano:** Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazado como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

**Superficie descubierta:** Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15 %, 25 %, 33 %, 40 %, o 50 % del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

**Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

**Tipología arquitectónica:** Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en tipos a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, según las funciones a que están destinadas, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

**Tipología urbanística:** Tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características morfológicas, ambientales, históricas y socioeconómicas, determinadas por la prescripción de regulaciones específicas de ocupación, áreas descubiertas de jardín, pasillos y patios, portales privados o públicos, medianería, alineaciones, alturas y puntales, aceras, parterres, viales y espacios públicos.

**Trampas de grasa:** Dispositivos que se colocan en las instalaciones de elaboración de alimentos, talleres, hospitales, producción industrial, mercados agropecuarios y otros, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.



**Tratamiento de residuales:** Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de diferentes fuentes, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

**Unificación:** Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural y funcional.

**Uso de suelo:** Calificación urbanística y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

**Uso provisional:** Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración de éste.

**Uso temporal:** Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

**Uso transitorio:** Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

**Utilizable:** Documento que se otorga al ocupante de un inmueble, como prueba de que las obras han sido realizadas de acuerdo con la licencia de obra y microlocalización concedida.

**Valor arquitectónico-urbanístico:** Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria histórica y la imagen urbana que generan, debidamente cualificadas patrimonialmente.

**Valor artístico:** Se refiere a reconocidos elementos plásticos y compositivos de elementos decorativos o del mobiliario urbano, aplicados con tal valor.

**Valor histórico:** Se asocia a la presencia pretérita de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia local, de la ciudad o del país.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes, constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

**Ventana de luces:** Aquellos rompimientos menores en paredes, que sirven más para iluminar que para mirar al exterior.

**Vertedero:** terreno para la disposición final de los residuos sólidos, con características específicas, según las regulaciones higiénicas ambientales.



**Vías arteriales:** Incluye las arterias principales y las arterias menores destinadas a grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios de la ciudad así como vías rurales de importancia.

**Vías expresas:** Conducen el flujo vehicular rápido de las zonas de viviendas a zonas industriales periféricas del núcleo urbano. Las vías expresas están diseñadas para grandes intensidades de tránsito a alta velocidad y son principalmente propuestas para dar servicio a los viajes largos.

**Vías o calles colectoras:** Son las encargadas de encauzar el tráfico de distancias medias dentro del municipio o entre éste y otros colindantes, capaces de asimilar el transporte colectivo.

**Vías o calles locales:** Vías que conectan el tránsito entre instalaciones ubicadas en ellas y las de mayor jerarquía. Se caracterizan por bajas velocidades y moderado volumen de circulación, pueden destinarse a tránsito netamente peatonal de forma permanente, eventual o durante horarios establecidos al efecto.

**Vía pública:** La componen los espacios tanto del sistema de calles y avenidas como de las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

**Viga y losa:** Sistema constructivo generalizado a inicios del siglo XX basado en perfiles metálicos a modo de vigas separadas entre sí de 0,60 a 1 m, sobre las que se apoyan pequeñas losas prefabricadas de variados tipos.

**Vistas:** Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

**Vistas oblicuas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 m.

**Vistas rectas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2 m. Pueden ser de dos tipos: a) De simple vista: Se extiende sólo a la distancia de 2 m a contar desde el paramento exterior de la pared. Entran en el número de las servidumbres continuas y disfrutarlas durante treinta años concede el derecho de conservarlas. b) De registros: Se extiende a cuánto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre. Sólo se adquiere por título, pero, esta última



circunstancia, debe expresarse en los convenios de aperturas de vistas, a fin de evitar cuestionamientos.

**Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

**Vivienda adecuada:** Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25 m<sup>2</sup>, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

**Vivienda multifamiliar:** Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

**Vivienda unifamiliar:** Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

**Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

**Zapata:** Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

**Zócalo:** Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente, pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

**Zócalo urbano:** Basamento a escala urbana o volumen configurado linealmente a nivel peatonal por el conjunto de fachadas de edificaciones, que retiran el cuerpo de torres de mayor altura. En la ciudad este zócalo se expresa fundamentalmente en el período de la arquitectura moderna del siglo XX.



**Zona de alto valor:** Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, urbanísticas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, quedando sujetas a la legislación de protección patrimonial que las ampara.



## Capítulo 8 Bibliografía.

- 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 Comunales Urbanos para la Ciudad de La Habana”.
- 6) Casanova Molleda, Eugenio: “Proyecto Urbanístico Municipio Centro Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1989.
- 7) Decreto No. 21 del Consejo de Ministros de 28 de febrero de 1978: “Reglamento sobre la Planificación Física”.



# REGULACIONES URBANÍSTICAS

Municipio 10 de Octubre.  
Ciudad de La Habana.

# 10 de Octubre.



