

**LA HABANA**

**2020**



# REGULACIONES URBANÍSTICAS

Municipio Regla.  
Ciudad de La Habana.

## Regla.

### 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 y Asamblea Provincial del Poder Popular.

### ELABORACION:

Ing. José Manuel González Sosa.

### REVISIÓN TÉCNICA DPPF:

Arq. Juan Gerónimo Garcés Espinosa.



## **ÍNDICE GENERAL.**

### **Introducción:**

- I- Antecedentes históricos de la ciudad de La Habana.
- II- Antecedentes históricos y evolución del municipio Regla.
- III- Visiones de intelectuales.
- IV- Taller de las regulaciones urbanísticas.
- V- Lineamientos del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- VI- La estrategia y el Plan General de la Ciudad de La Habana.

### **Capítulo 1 Descripción del Municipio**

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

### **Capítulo 2 Caracterización de las regulaciones**

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

### **Capítulo 3 Regulaciones generales para todo el municipio**

- 3.1 Calidad del medio ambiente.
  - 3.1.1 Responsabilidad ambiental.
  - 3.1.2 Equidad social.
  - 3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado.
  - 3.1.4 Paisaje urbano.
  - 3.1.5 Infraestructura.
  - 3.1.6 Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.
  - 3.1.7 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 Puntos focales del barrio y zonas y frentes de calle de alto valor.
- 3.2.4 Medidas de preservación.

## **3.3 Riesgo y vulnerabilidad**

- 3.3.1 Recursos naturales.
- 3.3.2 Desastres naturales.
- 3.3.3 Riesgos tecnológicos.
- 3.3.4 Estado técnico-constructivo.

## **3.4 Infraestructura técnica**

- 3.4.1 Red eléctrica.
- 3.4.2 Red de corrientes débiles.
- 3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial.
- 3.4.4 Red de gas manufacturado.
- 3.4.5 Redes especiales.

## **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 locales.
- 3.5.6 Vías férreas.

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

- 3.6.1 Clasificación del 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.

##### 3.7.1.1 Dimensión y forma de la manzana.

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

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

##### 3.7.2.1 Coeficiente de ocupación y 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 (jardín y portal).

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

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

#### 3.7.4 Tipo 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 semisótanos.

##### 3.7.4.7 Salientes.

##### 3.7.4.8 Balcones, logias y terrazas.

##### 3.7.4.9 Marquesinas y toldos.

#### 3.7.5 Imagen urbana y arquitectónica.

##### 3.7.5.1 Tipología arquitectónica.

##### 3.7.5.2 Características, ritmos y proporciones en fachadas.

### **3.8 Acciones constructivas**

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

3.8.2 Demoliciones.

3.8.3 Intervenciones en edificios con grados de protección.



- 3.8.4 División y unificación de viviendas.
- 3.8.5 Escaleras.
- 3.8.6 Mezzanines.
- 3.8.7 Entrepisos.
- 3.8.8 Patios y patinejos.
- 3.8.9 Paleta de color.
- 3.8.10 Barreras urbanas y arquitectónicas.

**3.9 Usos de suelo.**

**3.10 Carteles y señalizaciones.**

**3.11 Mobiliario urbano.**

**Capítulo 4 Regulaciones específicas por zonas de regulación.**

**4.1 Zona de regulación de intervención urbana I. ZRIU I)**

- 4.1.1 Derroteros.
  - 4.1.1.1 Zona de alto valor.
- 4.1.2 Caracterización general de la zona.
  - 4.1.2.1 Zona de alto valor.
- 4.1.3 Regulaciones específicas.
  - 4.1.3.1 Zona de alto valor.

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

- 4.2.1 Derroteros.
- 4.2.2 Caracterización general de la zona.
- 4.2.3 Regulaciones específicas.

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

- 4.3.1 Derroteros.
  - 4.3.1.1 ZRIU III.
  - 4.3.1.2 ZRIU III.
- 4.3.2 Caracterización general de la zona.
  - 4.3.2.1 ZRIU III.
  - 4.3.2.2 ZRIU III.
- 4.3.3 Regulaciones específicas.
  - 4.3.3.1 ZRIU III.
  - 4.3.3.2 ZRIU III.



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

4.4.1 Derroteros.

4.4.2 Caracterización general de la zona.

4.4.3 Regulaciones específicas.

#### **4.5 Zona de regulación de intervención urbana V (ZRIU V)**

4.5.1 Derroteros.

4.5.2 Caracterización general de la zona.

4.5.3 Regulaciones específicas.

#### **4.6 Zona de regulación de intervención urbana VI (ZRIU VI)**

4.6.1 Derroteros.

4.6.2 Caracterización general de la zona.

4.6.3 Regulaciones específicas.

#### **4.7 TAREA VIDA**

##### **Capítulo 5 Tablas y normas gráficas**

Plano de ordenamiento territorial.

Plano regulador.

Plano de protección y preservación patrimonial.

Plano de vulnerabilidad y riesgo.

Plano de espacios públicos y áreas verdes.

Tabla resumen de zonas de intervención urbana.

Tabla de alternativas de usos por tipologías arquitectónicas.

Gráficos e ilustraciones.

##### **Capítulo 6 Glosario de términos.**

##### **Capítulo 7 Anexos.**

##### **Capítulo 8 Bibliografía.**



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

*José Martí*

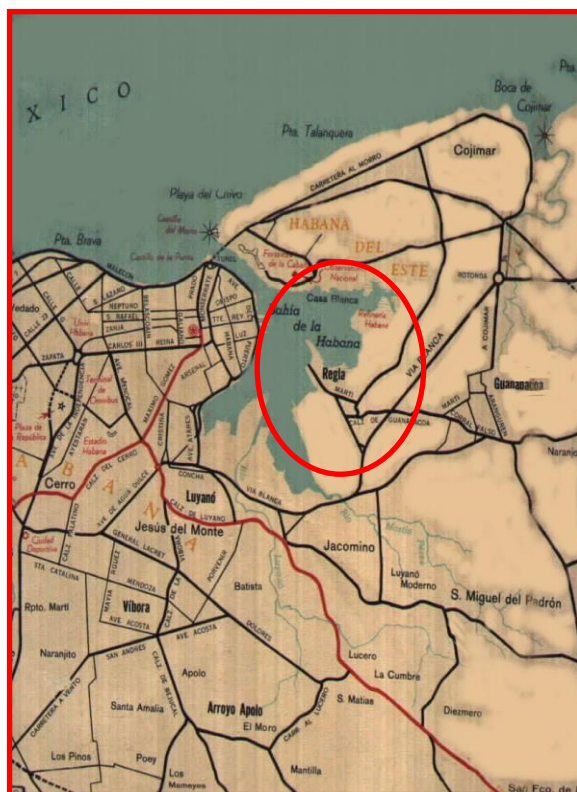
Discurso en el Liceo Artístico y Literario de Guanabacoa, 1879



## PRÓLOGO.

Para los cubanos, Regla tiene una especial significación, para los habaneros y extranjeros, sobre todo, el agradable paseo de cruzar la bahía en nuestra querida y novedosa lanchita de Regla que desde el malecón habanero se ve zarpar y con ella el peso de nuestra historia. Esperemos que el sueño de los reglanos se motiven de alguna manera al cambio de imagen de esta Regla, nuestro tesoro, el terruño muy propio y a veces egoísta de estar orgullosos de vivir en este asentamiento orgullo de los cubanos y porque no admirada y querida en muchas regiones del mundo. El presente trabajo tiene una especial significación, pues es una síntesis que abarca los más de trescientos años de existencia que tienen los pueblos de Regla y Casablanca, los que conforman en la actualidad la unión de nuestro querido Municipio de Regla, recogerá entre otros el Plan Regulador Urbano que incluye la conservación del devenir histórico de sus edificaciones y el desarrollo urbano que favorecerá a nuestra

cultura y municipio incorporado a las regulaciones de ciudad, así como velar por los hechos de actividades constructivas a conservar y al futuro desarrollo turístico que favorecerá el municipio con su incorporación como parte primordial al Plan Bahía, velar por la conservación, construcción de las nuevas edificaciones y eliminación de las violaciones que las mismas generan. El mantenimiento de sus parques, microparques y áreas verdes que se mantienen hasta nuestros días.



Esta regulación está elaborada para favorecer y dar respuesta a la necesidad de las nuevas generaciones de técnicos de nuestro territorio que no cuentan con un Documento Regulador de Regla (totalmente actualizado), donde se introducen aspectos que consideramos son imprescindibles para el inicio del control técnico del Municipio, que ha compartido la Bahía y el puerto, con nuestra capital histórica, médula importante desde el punto de vista técnico, económico y socio cultural en la historia de nuestro país. Es objetivo continuar trabajando hasta lograr la preparación de la restauración y conservación de Regla, partiendo de lo aquí expresado y contando también con la riqueza documental del Municipio atesorada en la Dirección Municipal de Planificación Física.

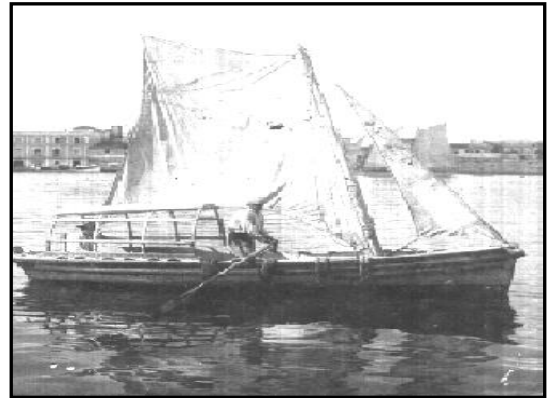


**Emboque de Regla, su imagen actual**





**GUADAÑOS** como se denominaban las lanchas iniciales que transitaban la Bahía.



**Lanchas Actuales**





**El Cristo de la Habana su imagen desde el Poblado de Casablanca**

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

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

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

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



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

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

- . El desarrollo y la consolidación de la estructura urbana.
- . La rehabilitación y conservación del patrimonio cultural y natural.



- . La elevación de los indicadores de la calidad de vida.
- . El desarrollo de la base económica.
- . La gestión del planeamiento.

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

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

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

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

3. Lograr que los elementos del sistema verde y los espacios públicos funcionen como piezas articuladoras de la estructura urbana, y como tal se eleve su significado en la imagen, funcionamiento y mejora de la calidad ambiental de la ciudad, potenciando su uso como espacios de intercambio cultural, social y



comunitario como puede ser la presencia de áreas verdes y espacios públicos, expresados en los parques urbanos, paseos arbolados, avenidas y parterres, así como por la presencia de los jardines como parte del espacio semipúblico. Resultan elementos significativos para la imagen y estructura urbana las avenidas, rematados por otros espacios públicos de variada importancia, así como los parques o pequeños espacios arbolados insertados en la trama residencial.

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

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

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

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



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

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

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

**Notas:**

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

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

Para que las regulaciones urbanísticas municipales sigan aportando huellas urbanas indelebles en Ciudad de La Habana hoy en día, según las disyuntivas impuestas por la globalización y otros factores correlativos, aún en las condiciones de nuestra realidad socioeconómica, es significativo prevenir y





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



ahora, son complejas, voluminosas, reiterativas en su articulado regulador y de difícil accesibilidad y comprensión, y además su graficación es limitada en cuanto a la masividad y difusión que en realidad requiere un documento rector de tal naturaleza. Es por ello que ahora hemos pretendido fundamentalmente alcanzar los siguientes principios prácticos conceptuales, de mayor comprensión y asimilación del tema:

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

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

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

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

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

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



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

1. Fundamentación histórico-cultural y su valor patrimonial arquitectónico y urbanístico.
  2. Formulación de las premisas conceptuales.
  3. Determinación de las regulaciones medioambientales.
  4. Categorización de la regulación de las Intensidades Urbanas por Zonas, según principios de la protección patrimonial urbana y edilicia, y de la revalorización del contenido y el alcance temático de las regulaciones y componentes urbanos preexistentes.
  5. Definición de un Plano Regulador contentivo de las Zonas de Regulación de Intensidad Urbana.
  6. Definición de una Tabla Matricial codificada sobre la aplicación zonal de las Intensidades Urbanas, y la determinación de sus Categorías de Uso (Prohibido, Restringido, Permisible, Preferente y Obligatorio).
  7. Sistema de Gráficos Integrados, según los elementos regulados.
  8. Ilustraciones fotográficas aportando los ejemplos representativos reales del contenido y alcance de las regulaciones aplicadas *in situ*.
  9. Glosario ampliado de términos.
  10. Sistema de Anexos con la legislación y normativa complementaria afín.
- Secuencialmente parece imprescindible ejemplificar algunas cuestiones que por su importancia deben resaltarse a partir precisamente de esos llamados nuevos atributos:

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



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

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

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

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

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

Tales atributos, aportes y resultados concretos, aquí compendiados, permiten asimismo establecer una lógica de utilización como procedimiento esencial para la práctica cotidiana de aplicación de estas **Regulaciones Urbanísticas**, en el sentido fundamental de operarlas en todo caso siguiendo como Guía de Uso las orientaciones que aparecen a continuación:

1. Es importante considerar con la intención requerida que en cualesquiera de las circunstancias relativas a todo tipo de intervención constructiva a que se enfrenten los usuarios de estas regulaciones, las mismas proporcionan la máxima información técnica reguladora para permitirles conocer en detalles los



diferentes aspectos que plantea su aplicación específica teniendo en cuenta las diferentes facilidades informativas que se prevén al respecto en el tratamiento de cada tema.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**g)** Consultar el Glosario de Términos (capítulo 9) para precisar detalles apropiados y consecuentes de significado, interpretación y aplicación.



h) Consultar los Anexos (capítulo 10), según el interés temático general o específico.

i) Auxiliar todo el proceso de búsqueda informativa a través del plegable asociativo y divulgativo (anverso histórico-cultural, reverso técnico) y viceversa.

## **1.-Introducción**

### **Antecedentes históricos de la Ciudad de la Habana**

La Habana con la elegancia que siempre la ha caracterizado ha sabido abrazar cada época, cada estilo, absorbiendo las diferentes transformaciones que con el paso del tiempo la han ratificado como única; pero, además, gracias a su versatilidad aún conserva esos pedacitos de la preexistencia que la define y representa a cada generación que la abordó. Municipios como Centro Habana y Guanabacoa son representantes idóneos de las diferentes épocas constructivas de las que las ciudades han sido protagonistas, que vienen desde el neoclasicismo hasta la arquitectura llamada vernácula, por decirlo así, que en muchos casos ha sabido integrarse dentro de las diferentes reinterpretaciones que cada época le ha realizado a las Ordenanzas de la Construcción y las Regulaciones Urbanísticas. La importancia de entender la necesidad de mantener a nuestras ciudades a salvo de los procesos de transformación, en ocasiones agresivos, como los que han afrontado diferentes centros tradicionales de importantes ciudades de América Latina, debe venir reflejada en cada análisis para la actualización de las Regulaciones Urbanísticas. Este hecho trazará las líneas de deseo de lo que realmente se quiere que exista en la ciudad del futuro. Con el objetivo de aportar ese granito de arena al inevitable desarrollo de la ciudad, el presente documento se abre para inversores, diseñadores, arquitectos, pobladores y cualquier otra persona interesada en conocer el conjunto de normas técnico jurídicas cuyo fin fundamental es orientar para lograr una acción controlada de los procesos constructivos, además de mantener la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, ambientales y la imagen urbana. 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 Almendrares, promovida ese mismo año por José Domingo Trigo y Juan Espino.

### **Las ordenanzas de construcción.**

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

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

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



### **Las ordenanzas sanitarias.**

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

### **Las nuevas ordenanzas de construcción.**

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

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

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

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



## **Las Regulaciones Urbanísticas de la Ciudad de La Habana.**

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

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

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

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



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

## **II.- Antecedentes históricos y evolución del municipio Regla.**

Guaicanamar pertenecía al cacicazgo indio de Guanabacoa, en el Siglo XVI Antón Recio se casó con la gaditana Catalina Hernández y este casamiento dio lugar a la fundación del primer mayorazgo de Cuba, por lo tanto, constituyó Antón Recio una de las personalidades más importantes en la historia de La Habana y de Cuba.

El 27 de febrero de 1573, se conocía de la existencia en el Hato de Guaicanamar, de un caserío de indios pre - agro alfareros - situado en la ribera opuesta de La Habana, donde hoy existe el pueblo de Regla.

El nombre autóctono del pueblo llamado más tarde Nuestra Señora de Regla, es Guaicanamar, cuyo significado es "**frente al mar**", según plantea Eduardo Gómez Luaces, extinto historiador de Regla.

La presencia de aborígenes en nuestro territorio se ha estudiado y con relación a esto se ha planteado:

La configuración geográfica de Regla, otrora Guaicanamar, quinientos años atrás estaba caracterizada por riberas con presencia de grandes extensiones de mangles y ciénagas pobladas de aves y crustáceos, orillas rocosas o playas de arenas limpias. Más arriba crecía el monte firme, grandes y frondosos árboles que cubrían el suelo, un poco más allá, estaban las colinas, donde había presencia de árboles frutales que servían como parte del sustento de los nativos. A ésta configuración hay que agregarle la corriente de varios ríos y arroyos, conocidos hoy como Río Martín Pérez, el Arroyo Tadeo y el Río Luyanó, entre otros pequeños arroyuelos que actualmente han desaparecido. También tomamos como fundamento la existencia de un gran cacicazgo en el norte de la Habana- el de Habaguanex -

El Municipio de Regla, considerado en la actual división política administrativa como periférico, cuenta con dos asentamientos urbanos compactos, formados por las comunidades de Regla y Casa Blanca, ambas perimetralmente



muy definidas, unidas por la Ensenada de Marimela donde se encuentran ubicadas las instalaciones de la Refinería Níco López.

El 3 de marzo de 1687 se considera la fecha de la fundación del pueblo de Regla partiendo del documento a través del cual Don Pedro Recio de Oquendo donaba una porción de sus tierras para la construcción de una ermita donde venerar a la Virgen de Regla. El asentamiento urbano de Casablanca, pertenece al actual Municipio Regla, se conoce que desde 1589 fue construido un depósito para guardar los objetos y mercancías que no cabían en los Almacenes de La Habana.

Regla desde su origen ha sido un pueblo eminentemente obrero. Por su magnífica situación junto al puerto de la Habana, su desarrollo ha sido ininterrumpido y por supuesto fue un territorio ideal para los inversionistas y explotadores de todo tipo.

El historiador Eduardo Gómez Luaces señala que "... nuestro pueblo al estar situado en la Bahía de La Habana, trajo como secuela la organización de industrias marineras, de artesanía y comercios varios..", ( ) en el siglo XVIII el incremento del transporte de pasajeros y de mercancías, con las actividades incipientes de reparaciones y construcciones de pequeñas embarcaciones y el comercio hicieron que las autoridades comenzaran a preocuparse y a establecer controles sobre las diferentes fuentes de ingresos. "...la península reglana estaba cubierta de varaderos o careneros, diques y astilleros, fábricas de envases, alambiques, destilerías..." ( ) esto continúa en ascenso durante el siglo XIX

Todas estas industrias se situaron en el litoral, a pesar de la Ley de las ocho varas al margen del mar y de los ríos, que nunca se cumplió, puesto que todo aquel con posibilidades económicas e influencias, terraplenó los inmensos espacios cubiertos de mangle, que representaban miles de metros frente al mar en el puerto comercial de Cuba.

Este comportamiento siempre creciente de la población se debió a que Regla era un territorio próspero, donde existían importantes actividades económicas como la refinación de petróleo, la producción de gas, la producción de cajas para azúcares y mieles, tejares y además zonas para reparar embarcaciones, actividad pesquera, carbonera, de fundición y sobre todo la labor marítimo-portuaria. El auge industrial, comercial y marítimo fue atractivo para personas emprendedoras o sin trabajo, que encontraban la posibilidad de asentarse y





asegurar su sustento entre las que podemos señalar la fuerte presencia extranjera. Su desarrollo poblacional comenzó en el Siglo XVI. Las áreas residenciales más antiguas de Regla y parte de Casa Blanca se caracterizan por la presencia de medianerías, superficie descubierta mínima del 15%, fachadas alineadas junto a la acera, y en las áreas periféricas los repartos más residenciales, por la presencia de pasillos laterales y de fondo, portales privados con la existencia de jardín frontal en las edificaciones. Se encuentran también áreas residenciales de viviendas precarias, clasificadas como Sectores de erradicación o de transformación, y áreas residenciales de nuevo desarrollo.

Otras características del Municipio son la casi inexistencia de grandes parques y áreas verdes, la presencia de Zonas Especiales como el Instituto de Meteorología entre otras, el establecimientos de ciertas Zonas de Reserva para el desarrollo ulterior y áreas que por sus características históricas, arquitectónicas, urbanísticas y ambientales pueden ser definidas como Zonas de Alto Valor.

Entre las vías más importantes del Municipio se encuentran: Carretera de Casablanca, Anillo del Puerto, Avenida Rotaria y Vía Blanca.

## **II VISIONES DE INTELLECTUALES**

### **Identidad y diversidad.** Eliana Cárdenas Sánchez

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

En América Latina el debate acerca de la identidad cultural ha tenido una particular repercusión. La reiteración en la agenda de varios foros regionales de la búsqueda de las raíces propias, de las relaciones entre tradición y modernidad, de los intentos por mantener una visión adecuada a nuestro medio, y otros contenidos afines, hace parecer como si ya se hubieran tornado un lugar común. Sin embargo, la práctica arquitectónica está muy lejos de asumir esa actitud y en



los medios académicos el análisis de los factores que convergerían para la formulación de una arquitectura propia (o apropiada) no está lo suficientemente consolidado. Este tema parece asumir proporciones extraordinarias para los latinoamericanos, tal vez porque no se ha logrado superar por completo el trauma ocasionado por la conquista y colonización, al provocar la ruptura del proceso de desarrollo de las culturas preexistentes.

No debe olvidarse que, en cualquier lugar, lo mejor de las manifestaciones culturales ha sido producto de la capacidad de reinterpretación creativa de las diferentes influencias y su relación con elementos del lugar donde se producen. Y, específicamente en la arquitectura y los espacios urbanos, ha sido importante, además, la adecuación al medio, a los materiales y técnicas posibles de desarrollar en el sitio y a requerimientos derivados de las formas de ser y de pensar de un colectivo humano vinculado a dicho sitio. Pero, por supuesto, tanto la movilidad de la sociedad actual, como la posibilidad de intercambio de información y de todo tipo, y el carácter abierto de las culturas de la mayoría de los países, no permiten desestimar el peso de las influencias externas en las prácticas culturales y las interrelaciones internas entre diferentes regiones o estamentos y grupos sociales, de modo que es imposible pensar en una identidad inamovible: la diversidad es un fenómeno contemporáneo, por lo que cada vez es más lógico hablar de identidades.

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



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

Accionar sobre un objeto tan complejo y delicado como la ciudad requiere de una postura sensible y consecuente, que entienda sus particularidades desde una visión de futuro respaldada en la valoración crítica de su pasado. La ciudad es un sistema complejo de funciones y relaciones que traspasa el aspecto físico y funcional para tocar en los elementos de su vitalidad, sus pobladores. Es entonces, un elemento activo en la organización y funcionamiento de la sociedad, es objeto del conocimiento de esta y factor activo en las prácticas de la misma. Abordar la ciudad requiere, pues, de "...la comprensión no sólo de su estructura funcional, como centro administrativo, económico, y comercial, sino también como dispositivo de significación y de sentido, de encarnación y promoción de unos ciertos códigos, valores y pautas políticas y culturales que facilita, o no, determinadas formas de convivencia y cohesión social.

La ciudad es siempre, en este aspecto, una tribuna social y una telaraña espiritual, una mezcla de gente heterogénea, un espacio donde conviven gentes de características y procedencias muy diversas, que realizan trabajos y funciones igualmente diversas que viven en condiciones muy distintas. Si esta heterogeneidad no se produce, no hay ciudad. Pero si esta heterogeneidad no tiene – o no crea – referentes comunes, espacios y momentos de encuentro, de convivencias, de memoria colectiva, de proyectos compartidos, de debates, de



fiestas, tampoco hay ciudad.” La ciudad, es entonces un espacio público, porque “... es un espacio donde se expresan y se forman voluntades colectivas para que la sociedad se represente en sus derechos y deberes (ciudadanía).

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

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

Esto significa que la gestión se hace desde lo público, a través de una legitimidad de coacción, regulación y administración colectiva” que la convierte en un hecho político. La importancia adquirida por los Centros Históricos dentro de los estudios y políticas urbanas, se debe a que son sitios medulares de la ciudad, y constituyen, ante todo, un acento de su carácter público, cuya capacidad de transgredir fronteras genera un alcance social-político y cultural que sobrepasa a la ciudad y llega, incluso, a ser de interés pleno de la nación.

“El Centro Histórico se ha convertido en el lugar privilegiado de la tensión que se vive en la ciudad respecto de las relaciones Estado-sociedad y público-privado. Lo es, porque se trata del lugar que más cambia en la ciudad –es decir el más sensible y, por tanto, flexible para adaptar mutaciones– y porque es, en el ámbito urbano el espacio público por excelencia...” establece vínculos con la población que vive fuera de él, “...más allá del centro (espacio) y más allá del presente (tiempo). Esto significa que su condición física trasciende el tiempo (antiguo-moderno) y el espacio (centro-periferia) produciendo un legado



transgeneracional y transespacial que define una “ciudadanía derivada” (herencia)...”. El Centro Histórico no es simplemente un problema urbano, cultural-patrimonial, sino también un problema socio-político “... por ser el espacio de mayor confrontación urbana (...) donde se discute como en ningún otro lado de la ciudad, el tiempo y el espacio.”

“Desde mediados del siglo XX, se inicia una ardua tarea por pensar los centros históricos más allá de conceptos venidos únicamente desde la arquitectura y de sus vertientes de la preservación y conservación (...) y concebir al centro histórico como una relación social.” La vuelta a estos sitios medulares de la ciudad como una nueva tendencia dentro de las prácticas sobre el territorio y las ciudades está matizada por una “...pluralidad de maneras de pensar lo histórico y la distinta intencionalidad positiva o normativa de este pensar...” generan “...la diversidad de enfoques de la “ciudad histórica”. Tal pluralidad de enfoques se produce y multiplica generando una diversidad de sesgos en el raciocinio que se efectúa en otras dimensiones analíticas de la realidad urbana. Naturalismo, culturalismo, progresismo, conservacionismo, etcétera, son escuelas de pensamiento sobre la historicidad de la ciudad y la concepción positiva o normativa de asumirla”. Actualmente, un nuevo enfoque entiende el proceso urbano como parte importante en la construcción de un Estado estable y de una economía sustentable, cuyo punto de partida sea un proyecto colectivo de ciudad que pueda aportar hacia la estabilidad de los estados, su desarrollo económico y su fortalecimiento cultural. Los temas importantes a tener en cuenta son que la ciudad es, por una parte, componente de estabilidad y gobernabilidad política; de sostenibilidad económica y, finalmente, de creación de identidades; todos estos son elementos que tienen que tomarse en cuenta en los procesos de regeneración de un centro histórico con participación ciudadana.”

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



## **Regla en la mirilla de un sueño**

**Ing. JOSE MANUEL GONZALEZ SOSA**

Para los cubanos, Regla tiene una especial significación, para los habaneros, sobre todo, en pasados años, era un agradable paseo cruzar la bahía en la lanchita de Regla. Después, no dejaban los viajeros de ir a ver a la Virgen de Regla, Patrona de la Bahía de La Habana desde 1714, y declarada su hermosa Ermita, posteriormente, Monumento Nacional y más tarde Santuario Nacional. Esta costumbre se ha mantenido a lo largo de los años. Cubanos y extranjeros que nos visitan cruzan la bahía para conocer este asentamiento que acumula hermosa historia. De igual manera, en este territorio, se rinde culto a Yemayá, deidad del panteón Yoruba, dueña del mar, hermana de Ochún y madre de la vida de todos los Orishas.

La historia económica de este municipio es significativa, con las múltiples actividades del puerto capitalino y por supuesto, las instalaciones industriales, portuarias, militares y las áreas verdes.

Pretendemos reedificar una ciudad moderna y contemporánea, atraer en muchas de sus acciones, el interés del turismo ante las transformaciones futuras que se plantean para la hermosa Bahía de La Habana, cuando muchas de sus labores portuarias sean trasladadas para el puerto del Mariel. Con buen sentido práctico, la mayor economía de recursos y una habilidad manifiesta de combinar lo ya construido, con los cambios necesarios, en beneficio de la población en que residimos y que siempre ha defendido su identidad. Con este objetivo, se definen calles, proponemos cambios sustanciales en viejos edificios, sin dejar, en muchos casos, de respetar todo el proceso de integración de las prácticas cristianas y las de origen afrocubanas, tan arraigadas en este territorio. Se ha estudiado todo, bajo la mirada certera y crítica que los réglanos defendemos con gran pasión, elevando en los espacios escogidos la espiritualidad de nuestro pueblo, creando lugares de disfrute, de conocimiento en total armonía con toda la potencialidad que la naturaleza nos brinda, dando soluciones urbanas de paisajismo, con su propuesta de mobiliarios, gráficas, escultura y muralismo, donde pintores y escultores, junto a diseñadores, hagan gala de su buen gusto e imaginación para convertir a Regla en una Ciudad Creativa, integrada a la Bahía de la Habana como centro de ciudad, darnos la



oportunidad de mostrar nuestras ideas para solucionar sitios en el país que, por su deterioro, podrían desaparecer. Confiar en sus talentos, hacerlos en mayor grado protectores de su identidad, lo que resulta una de las mejores vías para que reafirmen el amor por su tierra y el pleno derecho que tienen de defenderla. Desde el Malecón Habanero vemos zarpar la lanchita de Regla. Va con ella todo el peso de la historia, de esa historia que nos recuerda al Padre Varela predicar desde ese mismo púlpito de la iglesia; Martí y su discurso fundacional en el Liceo Artístico y Literario donde retumbó su sabia voz; a Luisa Pérez de Zambrana que atraída por aquella ultramarina zona, vivió y dejó su último suspiro en ella; y más cerca de nosotros a Carmelo González, fundador de la Asociación de Grabadores de Cuba, Antonio Canet Pintor y Grabador, Roberto Faz, Clara y Mario, Cantantes y Músicos entre otros muchos artistas de la cultura cubana, que supieron admirar y honrar a este histórico pueblo. Ahora, esperemos a través de nuestra mirilla realizar nuestros sueños que motiven a los que de alguna manera puedan decidir, con los recursos que tengan a su alcance, el cambio de imagen de esta Regla nuestra, orgullo de los cubanos y también admirada y querida en muchas regiones del Mundo.

### **Nuestra Señora de Regla: Patrona y Protectora de la Bahía y Puerto de La Habana.**

MSc. Maritza Hidalgo-Gato Lima

*(...) y los llevas felizmente al puerto que desean...”<sup>1</sup>*

En las actas del Ayuntamiento de La Habana, aparece registrado el día 14 de diciembre de 1714 como la fecha de la proclamación a Nuestra Señora de Regla como Patrona y Protectora de la Bahía y Puerto de La Habana, título este otorgado en nombre del Cabildo habanero. Ese día se le hizo entrega también a la Virgen negra la llave de la ciudad de La Habana, la cual le fue colocada a sus pies, como reconocimiento a su patronato sobre la bahía y puerto de la ciudad. Con repiques de campanas, toda la población habanera confluó a las ceremonias por la distinción otorgada a Nuestra Señora de Regla. Ya la ciudad

---

<sup>1</sup> De la tradición oral, aparece en la oración dedicada a Nuestra Señora de Regla





de La Habana, asediada por esos tiempos por los ataques de corsarios, piratas y tormentas, recibiría el consuelo y protección de la virgen<sup>2</sup>.

La historia de la Virgen de Regla se remonta al siglo IV. Las referencias consultadas acerca de los orígenes de la virgen negra, se mezclan con las fuentes orales y las leyendas. No obstante, todas coinciden en que fue creada la imagen en África. En la Historia Sacra, de P. Fr Diego de Carmona Bohórquez, se expone que este icono fue realizado con la técnica de talla en madera, y por el empeño de San Agustín, quien fuera doctor de la Iglesia y fundador de una orden o regla religiosa, los agustinos, siendo Obispo de Hipona (norte de África), actual Argelia. Al morir San Agustín, Hipona fue atacada por los vándalos, por lo cual el diácono Cipriano y los monjes de la orden de los agustinos, se vieron obligados a abandonar la tierra africana. Cruzaron el estrecho de Gibraltar, llevando consigo la imagen de madera, femenina y negra, y el destino los llevo a las costas de Chipiona, España, tras un difícil viaje. Continua afirmando la leyenda que, al llegar a tierras españolas, los monjes portadores de la Virgen de la Regla de San Agustín, en señal de agradecimiento por salvar sus vidas, colocaron esta imagen religiosa frente al mar; y levantaron, tiempo después, un santuario en dicho lugar. Allí creció la devoción, en especial la de los navegantes y viajeros de mar y se le resumió el nombre a Virgen de Regla, como es conocido hasta la actualidad.

El culto a esta imagen en Cuba data de 1687. Se hizo evidente la devoción a la Virgen de Regla- en esta primera etapa de su origen- en la forma de un óleo, el que trajo consigo Manuel Antonio "El Peregrino", para algunos de procedencia peruano, de quien se dice regresaba de España. El espacio o lugar de asentamiento escogido por este religioso para edificar una primera ermita de guano a la virgen negra en tierras cubanas, armonizó con el que le antecedía: el de Chipiona, en España. El hecho de que El Peregrino escogiera la Punta de

---

<sup>2</sup> En Fondo de Gobierno: Actas del Ayuntamiento de La Habana del día 14 de diciembre de 1714, libro 20 trasuntada, entre los folios 285 y 289 vuelto. Archivo Histórico de la OHCH. En el proceso de investigación se corresponde la fecha y la llave, con los datos aportados por la parroquia La llave que actualmente existe a los pies de la virgen y unida a la luna se cree que sea la misma. No obstante hasta el momento no se ha podido comprobar su autenticidad por métodos científicos.



Camaco- tras una mercedación de tierras<sup>3</sup>- como el lugar idóneo para el culto, y establecer en este lugar la primera ermita en Cuba no fue casual. Existen varias razones que fundamentan la selección del lugar, pero la más apropiada parece ser que desde dicha localidad podía ser divisada la entrada del puerto, similitud que guarda con la iglesia de Nuestra Señora de Regla en Chipiona. Además, el hecho de que este pueblo era frecuentado por embarcaciones españolas, nos lleva a deducir que estos marineros sobrentendían estar así protegidos por la Virgen de Regla. Pero tiempo después, la tormenta “San Rafael”, del 24 de octubre de 1692, destruyó aquella primitiva ermita o capilla fundada por Manuel Antonio, incluida la imagen al óleo que se veneraba<sup>4</sup>. Tras el vendaval y quedar destruido el primer Santuario, decidieron levantar otro, esta vez más separado del mar para protegerlo de los temporales. La fecha de la construcción de la segunda ermita a Nuestra Señora de Regla se señala en 1693, lo que se puede comprobar a través del siguiente documento localizado en el Archivo Nacional: (...) *Juan de Conyedo Martín, recibiendo un legado por Ángel Francisco para construir otra ermita (...). También afirma el documento que, con los donativos y un préstamo de Don Alonso Sánchez Cello, se logró levantar: (...) una Iglesia mayor, de rafia, tapia y tejas (...)*<sup>5</sup>. Esta Iglesia se abrió al culto en 1693; y al año siguiente, el Castellano de la Punta Don Pedro de Aranda Avellaneda, de profesión militar, trajo de España una imagen escultórica de la Virgen de Regla. Este hecho marca en el proceso de investigación de este trabajo un segundo momento en la historia acerca del culto, la devoción, y el lugar escogido, para perpetuar la fe en Nuestra Señora de Regla; es también un indicador histórico el cambio de formato y medio plástico de la imagen religiosa, ya que en cuanto a los conceptos y disciplinas de las artes plásticas, de bidimensional pasa a

---

<sup>3</sup> Don Pedro Recio de Oquendo, el que, mediante documento, donó las tierras a Manuel Antonio, para que pudiera erigir la ermita dedicada a la Virgen de Regla. Esto ocurrió el 3 de marzo de 1687, esta fecha es considerada hasta la actualidad como la fecha de fundación de la localidad habanera de Regla. Sin embargo, en las investigaciones que realicé recientemente, hallé que el referido documento del 3 de marzo se legalizó y fue certificado el día 16 de enero de 1688, en acta del Ayuntamiento de la Habana trasuntada, libro 16, folio 262 a la 262 vuelto, Archivo Histórico de la OHCH.

<sup>4</sup> No existen evidencias tangibles de aquella primera ermita, ni del óleo. Se conoce solo a través de las referencias de los textos de las fuentes documentales citadas.

<sup>5</sup> Fondo: Protocolos de Fornaris, folio 87 vuelto, Archivo Nacional



tridimensional. La imagen religiosa expresada ahora a través de la escultura cobra mayor fuerza y realismo para los creyentes. Hacen por ello que la imagen escultórica se destaque en una nueva dimensión visual que favorece el incremento del culto. La reliquia en aquel momento, e igual que ahora, estaba conformada por una figura para ser vestida, y de estructura compuesta por una talla de la cabeza y las manos de la Virgen junto con la del niño, montadas en una armadura de madera. El color negro de la imagen no tiene, al parecer, razones de tipo étnico, ya que esto no se ha podido demostrar o verificar; aunque no se descarta la posibilidad de que el color negro se refiera al de la piel de la mayoría de los habitantes de África. Se infiere que desde el siglo XVI preferían los devotos encargarse de imágenes confeccionadas en madera noble, que solían ser de color negro como el ébano, y cubrir su cuerpo con trajes que la identificaban, a través del diseño y color de la imagen. Hasta el momento, no se ha podido comprobar tampoco el motivo de la elección en cuanto al color del traje azul y blanco de la virgen de Regla, diferente a los de la Virgen de Chipiona, en la que predomina el marrón, aunque también aparecen otros colores en áreas delimitadas del manto y la figura. Se infiere que en la religión católica significan, en el caso del color blanco de fondo, la pureza y la alegría, y el azul la representación del cielo. También deberá tenerse presente las más recientes investigaciones con relación al color, realizadas por el historiador Rolando J. Rensolí Medina: *(...) la primera referencia nos llega a través de un motivo religioso cuando, en 1708, la Virgen de Nuestra Señora de Regla - Yemayá para la Regla Ifa-Oscha o Santería- a cuya advocación le fue entregado el puerto de la Habana, sus aguas y toda la actividad marítima. "Patrona" desde entonces para la bahía, la dársena y sus pueblos costeros, cedió su imagen y el color que representa como emblema (...)*

Teniendo en cuenta la relación existente de esta Virgen en la regla de Ocha, podemos aseverar que los colores mencionados se relacionan con la Orishas Yemayá, cuyo color lo representa desde el azul pálido hasta el azul marino, y sus atributos consisten en un ancla, una llave, un sol y una media luna, como símbolos de que la virgen es la dueña del mar y es considerada también la madre grande de los negros, pero también de los blancos, y diosa de la maternidad



universal; ya que, según la mitología yoruba, ella parió a los demás orishas<sup>6</sup>. Para estos fieles, esta deidad creadora, por ser la dueña del mar, es la fuente de la vida.

Armonizando con el marco espacial en que se desarrolló este culto, resultó ser entonces la ribera este de la Bahía habanera un lugar análogo como asentamiento al de su origen en Chipiona; selección esta que definió, promovió y formó parte del proceso sociocultural e histórico que se ha originado desde entonces en la comunidad reglana; y que ha constituido, sin lugar a dudas, un fiel exponente de la identidad cultural de la localidad de Regla. No obstante, considero que también es un fenómeno regional, porque la Virgen de Regla rebasa el marco de la localidad homónima desde 1714, ya que se considera Patrona de la Bahía y del Puerto de La Habana, sus riberas y dársena; así como también sus festejos patronales han estado estrechamente relacionados con este hecho, por lo que han constituido desde entonces atracción para creyentes católicos, para los de cultos de origen africanos, y para los no creyentes de toda la región habanera.

Este contexto nos ayuda a reflexionar acerca de las muestras de devoción a Nuestra Señora de Regla por parte de los habitantes habaneros; las mismas corresponden y marcan una etapa significativa en cuanto a la difusión de la religiosidad en la región; siendo esta una de las principales causas por la que la Iglesia solicitó a las instituciones eclesiásticas superiores el condecorarla en La Habana, en la fecha mencionada con anterioridad: 14 de diciembre de 1714, cuando recibió el título señalado desde entonces a: “(...) *la Señora Virgen de Regla jurándola Patrona de la Bahía de esta Ciudad.....asimismo se sirvan asignar el día primero de Pascua de Navidad por la tarde por ser día en que la pureza virginal de la siempre Virgen María se manifestó patente con el título de Madre de Dios y en ello recibirá el consuelo a toda esta ciudad (...)*”<sup>7</sup>. La celebración del día 26 de diciembre aparece de igual forma registrado en el documento.

---

<sup>6</sup> Barnet, Miguel. *La fuente viva*. Editora Abril, La Habana, 2011.

<sup>7</sup> En Fondo de Gobierno: Actas del Ayuntamiento de La Habana del día 14 de diciembre de 1714, libro 20 trasuntada, entre los folios 285 y 289 vuelto. Archivo Histórico de la OHCH.



El historiador Gómez Luaces, acerca de este tema, describió que, cuando se hizo Patrona y Protectora de la bahía de la Habana a Nuestra Señora de Regla, se celebraron grandes fiestas que duraron todo el octavario de la Virgen; es decir, los ocho días de celebración. Gómez Luaces aclaró en sus estudios que los manuscritos existentes y probatorios de estos hechos desaparecieron; no obstante, estos datos se ratificaron a través de los testimonios que hiciera el ermitaño y religioso Juan Martín de Conyedo, citado anteriormente. Resulta significativa esta información en la reconstrucción histórica, y la connotación que ese día de celebración de los festejos, la cual se describe con muchos *detalles*: “(...) ese día se encontraban los navíos de aquella cuantiosa escuadra España....desde temprano habían empavesado sus mástiles hasta sus botes salvavidas estaban embadurnados con mil vistosas banderas que contribuirían al ensanche del alma y al recreo del espíritu. Al caer la tarde fueron llegando al Santuario los castellanos de los Castillos de la Punta, de la Fuerza y de Atares; los capitanes y caballeros religiosos y prelados, la capilla de música, el Ayuntamiento de La Habana, el Obispo Don Fray Gerónimo Valdés y el Gobernador y Capitán General Don Laureano de Torres Ayala, Marqués de Casa Torres. Todo en fin lo que brillaba en los círculos sociales, políticos y religiosos de esa época en Cuba. Después de tomarlos lugares correspondientes a sus jerarquías, el regidor decano del Cabildo del Ayuntamiento de La Habana, se adelantó y presentando a la Virgen una llave la cual representaba las armas de la Ciudad de la Habana – que hoy tenemos en nuestro escudo Nacional-. Ante ella de rodillas juró constituir la en Patrona y Protectora de la Bahía de la Habana, depositando a los pies de la Virgen, la llave de plata dorada. Durante el solemne acto, los cohetes y fuegos artificiales se prodigaron, los barcos surtos en la bahía hicieron cientos de salvas en honor a su Patrona y Protectora los castillos de La Punta, Atares y la Fuerza, saludaron a la Virgen “con sus lenguas de fuego”, al mismo tiempo que todas las Iglesias de la Habana, alegraban la Ciudad con sus repiques. Todos los invitados a la ceremonia pasaron después de efectuado esto a la habitación principal del santuario y se les obsequió con “dulces, agua y chocolate”. Terminado el ceremonial, las visitantes se embarcaron en las falúas en galana das que les esperaban en el muelle del santuario...” “....al oscurecer se



*podía ver un espectáculo grandiosos; las grandes fogatas hechas con maderas de cuaba que tan abundante era cerca del Santuario, amén de los faroles de todos los navíos que estaban en la bahía alumbrados con sus candeladas: La Habana engalanada desde “la terraza hasta el portal de...” “...todas estas casas daban a la bahía y al Santuario un aspecto multinochesco...” “...en las aguas de la bahía se veía reflejar las siluetas de los navíos, y desde el santuario se podía oír la algarabía que con sus fiestas, a bordo de ellos, formaba la marinería. Todos los tripulantes festejaban a la Virgen de Regla, porque desde su aparición, era Patrona de todos los navegantes, y desde tiempo remotos los marinos llevaban su vera efigie esculpida a sus mascarones de proa, para que los protegiera en sus viajes por los profundos mares de la tempestades (...)”<sup>8</sup>*

Existen otros momentos o etapas en que han sido distinguidas estas celebraciones dedicadas a Nuestra Señora de Regla y que han marcado pautas a las mismas<sup>9</sup>; estas etapas han estado delimitadas y responden a diferentes procesos sociales e históricos, los cuales han trascendido; no solo por su connotación religiosa, sino también por ser un fenómeno sociocultural indudablemente evocado por las personas que depositan su credo en la imagen femenina y de color negro. Pero a ello se le unen también todas aquellas personas que, sin tener credo alguno, son partícipes y están identificados con

---

<sup>8</sup> La descripción y el nivel detalle que nos ofrece el historiador Eduardo Gómez Luaces, en “Dos palabras”. Editado por Valsayo, Águila 186, Habana en 1945, resulta de gran valor documental en la reconstrucción histórica de este hecho ocurrido en 1714, debido a ello se ha seleccionado algunos de los textos transcritos y presentados en este trabajo

<sup>9</sup>En la tesis de maestría de la autora de este trabajo se proponen diferentes etapas históricas o periodización de los festejos de Nuestra Señora de Regla:- etapa de 1687 a 1802, etapa de 1802 a 1928, etapa de 1928 a 1959, etapa de 1959 al 98, y de ese año hasta la actualidad.





estas manifestaciones de la cultura popular tradicional cubana y se afanan en conservar vivo este patrimonio habanero, cubano e internacional.



**Chipiona, Playa de Regla, España**



**Bahía de La Habana, Regla, Cuba.**







Detalle del techo del santuario. Ostenta a un extremo el símbolo del ancla de la bahía de La Habana y al otro extremo el cingulo de los sacerdotes.



Llave del puerto de la bahía de La Habana, dársenas de la ciudad, asida a la semiluna, la que le fue colocada a los pies de la imagen de nuestra señora de Regla, como reconocimiento a su patronato sobre la bahía y puerto de la Habana en 1714.



## LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

### ULTRAMARINO PUEBLO DE REGLA EL TALLER PARA, SU ENTORNO URBANO



2.-La bahía y el mar como elementos claves para la composición físico-espacial

3.-Variado medio natural que exalta su imagen







una serie de alturas, miradores, paisajes de interés, áreas protegidas, que constituyen un fuerte atractivo turístico.

Con el crecimiento urbano y la actividad portuaria, el vertimiento de residuales industriales como de albañales directamente a la Bahía, o indirectamente a través de los drenes pluviales se incrementó, así como de los ríos que en ella desaguan, lo que ha traído como resultado el deterioro ambiental de este importante ecosistema, por lo que tendremos que asumir como una de las tareas inminentes la descontaminación de nuestra bahía así como los suelos que tributan a ella.

Existen grandes zonas ocupadas por instalaciones que impiden la conectividad directa con el mar así como calles truncas las cuales en sus orígenes desembocaban directo al mar, como la calle Maceo, Adriano, Ambrón, Ceulino, La Piedra entre otras, deficiencias en la red vial así como un insuficiente y deficiente funcionamiento del transporte urbano colectivo tanto marítimo como terrestre.

El deterioro de las edificaciones, el crecimiento de barrios insalubres en el borde costero afectan la calidad del paisaje urbano.



Muestro litoral tiene áreas de gran potencialidad turística que constituyen piezas claves por su carácter dinamizador y transformador como la Terminal del tren de Hersey, la Punta Santa Catalina. El Santuario de Nuestra Señora de Regla, los miradores del Cristo de La Habana en Casablanca, la Colina Lenin, desde los que se perciben magníficas vistas panorámicas de La Bahía, el Puerto y la Ciudad.



Limites del recinto Portuario



Dentro de los objetivos fundamentales que nos trazamos en el taller están:

1.- Como podemos ver el municipio Regla está totalmente vinculado a los límites del recinto portuario área a reformular como zona turística.

2.- Combinar las demandas del turismo y la recreación: Atraer público joven, fomentando las actividades náuticas, culturales, actividad por cuenta propia en los sectores de alojamiento y gastronomía,

3.- Identificar dentro del territorio las áreas de mayor potencial para la actividad turística: dentro del territorio, tenemos diferentes áreas con potencial turístico, los miradores naturales, como las colinas Lenin, la loma del tanque, el Cristo de Casablanca , EL Fuerte San Diego edificaciones de carácter patrimonial e histórico, recursos paisajísticos y el propio litoral de la bahía

4.- Valorar los sitios de alojamiento en edificaciones existentes a remodelar: En las edificaciones existentes para el uso de alojamiento podemos señalar el actual hotelito de la EMCE, las edificaciones aledañas al Santuario convirtiéndolo en un gran Hostal, El edificio sito en Martí y Facciolo, uso de las edificaciones patrimoniales del Casco Histórico, para alojamiento dentro de la actividad por cuenta propia.

5.- Incrementar la transportación de pasajeros a través de la Bahía.

6.- Continuar liberando la función comercial de la margen del litoral.

7.- Reubicación de instalaciones industriales así como las relacionadas con el puerto.

8.- Solucionar problemática de residuos sólidos urbano

9.- Llevar a cabo el manejo integral del Litoral

10.- Recuperación del sistema ambiental: Para lograrlo es necesario proteger el patrimonio natural y Arquitectónico de forma tal que preservemos nuestra identidad y conformemos un sistema verde satisfaciendo los requerimientos ambientales, funcionales y paisajísticos, con un uso eficiente de los recursos naturales y la recuperación de espacios degradados

Para lograr los objetivos propuestos es necesario trazar un **plan de acción** que conlleve a la transformación integral de nuestro litoral, en una zona de atracción turística, que eleve el nivel de vida de la población residente en el territorio, evitando los movimientos pendulares de la población una vez que las grandes instalaciones del recinto portuarias se trasladan hacia el Mariel, siendo estas las fuentes de trabajo principales del municipio.





## Plan de acción

1. Intervención Urbana del área del Emboque con la reconstrucción de las terminales de las lanchas y tren de Hersey, reconversión y cambio de concepto de la terminal de Ómnibus y la escuela de capacitación EMCE como centros comerciales, culturales y de alojamiento que permitan la atracción del potencial turístico, a fin de comenzar la integración con la rivera norte del litoral.
2. Conversión de la punta Santa Catalina como un área de fuerte desarrollo turístico, con valiosos espacios públicos y que permitan jerarquizar El Santuario de Nuestra Señora de Regla como icono identificativo así como Edificación Patrimonial y Monumento Nacional
3. Reconstruir el paseo marítimo a todo lo largo del litoral hasta conectarse con Casablanca, vinculándolo a actividades turísticas, con ofertas recreativas, culturales y gastronómicas.
4. Construcción de nuevos atraques y terminales que vinculen La Habana Vieja, Regla y Casablanca incluyendo el restablecimiento del muelle de Caballería.
5. Desarrollar Zonas de apoyo técnico, de astilleros y bases de reparaciones, así como desarrollar la infraestructura vial y logística de transporte necesarias para el aseguramiento de la actividad turística
6. Lograr la integración de la actividad turística con la rivera norte del litoral. creando marinas, sitios de esparcimiento, alojamiento, actividades culturales, recreativas gastronómicas, aprovechando los recursos naturales, paisajísticos, culturales y arquitectónicos existentes en el contexto urbano de la zona.
7. Priorizar el saneamiento de las Ensenadas de Guasabacoa y Marimelena para lograr reducir la carga contaminante que llega a la Bahía. Así como mitigar los impactos ambientales negativos que genera la Refinería hasta tanto se materialice su total desactivación.
8. Incrementar los espacios públicos, tratando de recuperar el frente costero, integrando espacios urbanos, arquitectónicos y paseos marítimos,





potenciando la Punta Santa Catalina y el frente de Casablanca hasta la Dársena de los Franceses.

9. La **Refinería** de gran significación en el territorio la cual ocupa un área de más de 2400 Km<sup>2</sup> se propone disminuir paulatinamente los niveles de producción y el área ocupada teniendo como premisa la descentralización del peso nacional de la actividad del petróleo y sus derivados de la ciudad hasta la liberación y descontaminación del área, para la reconversión del suelo como generador de divisas en la actividad turística
10. Reconstrucción de la red vial interna incluyendo el anillo del puerto que vinculara las áreas del borde marítimo ,así como la reconversión del transporte marítimo , terrestre y ferroviario

## EL TALLER PARA LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS



El emboque de Regla y su entorno

El sitio en estudio además de constituir un lugar de culto, culto que originó el hecho fundacional del asentamiento, es un lugar de peregrinación y por tanto establece “el camino” hacia el mismo a través del vínculo marítimo entre el Emboque de Regla y el muelle de Luz.

Luego el **Santuario** en primerísimo lugar constituye el elemento central a partir del cual se desarrollaran el resto de los componentes arquitectónicos y urbanos que lo rodean es por tanto la “apertura espacial” de este con la eliminación de



los almacenes militares “Granma” imprescindible en los primeros planteamientos.

El **Emboque de Regla** como parte de ese “camino de peregrinación” y preámbulo del acceso al Santuario, también constituye por su historia e imagen de esplendor de épocas pasadas otro elemento a considerar dentro del estudio del sitio.

Por otra parte parejo al culto católico representado y asentado en el Santuario se sincretizan las creencias africanas que, aquí solapadas, por no llamarlas ocultas se descubren frente al tramo de **Litoral** con que cuenta el lugar, obsequiando al mar sus verdaderas raíces y he aquí un tercer factor a considerar. Como resultado de lo anterior obtenemos así un vínculo espacial **Santuario-Emboque-Litoral**, trilogía de elementos que pudiéramos llamar básica en una primera etapa de intervención ambiental en el lugar.

### **Cualificación del entorno.**

#### Definiciones

1. El Emboque de Regla como centro religioso-cultural de gran significación para la ciudad, fuerte identidad de los pobladores con el lugar y sus creencias.
2. El Emboque de Regla como nodo ambiental del entorno
3. El Emboque de Regla como articulador de funciones y servicios

#### Potencialidades.

1. Punto de encuentro sincretismo religioso.
2. Rol protagónico en la historia.
3. Ubicación geográfica, la cual permite una visual general de la bahía.
4. Actividades recreativas/culturales, turismo.
5. Retícula arquitectónica planificada.

#### Debilidades

1. Actividades industriales y del Estado.
2. Limitado acceso
3. Inexistencia de áreas verdes y recreativas.
4. Deterioro de calles y fachadas de alto valor arquitectónico.
5. Alta contaminación ambiental de la bahía y su entorno.
6. Tiempos/voluntad política/recursos económicos que pueden dilatar la plasmación de la propuesta integral.



Es necesario realizar acciones inminentes como el remozamiento de fachadas de las viviendas de la calle Santuario, incluyendo la pavimentación de esta más acorde a la veracidad histórica y calidad constructiva, así como la inclusión del muro de la antigua termoeléctrica como integración pictórica de toda el área.

Consideramos dentro de ello como válido en este concepto de incorporación a los nuevos criterios a desarrollar el mantener solo el monumento a los Mártires de Regla y la frondosa Ceiba, el primero ligado íntimamente a la historia del sitio (secuestro de la Virgen en 1958) y la segunda dentro de los valores de la religión africana señalados anteriormente.

Se considerarían planteamientos escultóricos con la temática del sentido religioso del lugar, en una fusión de elementos decorativos que destaquen el sincretismo de este aspecto.

Es de resaltar que consideramos el trabajo de pavimentación mediante textura y la inserción en esta de alguna área verde propiciadora de sombra y en otros casos decorativa como el arma fundamental en el factor integrador de todos los elementos del sitio.

Definida así esta primera etapa, espacio limitado por la intersección de la calle Martí y Máximo Gómez-Emboque-Santuario- Terminal de Ómnibus, discreta por su extensión en relación al objetivo final, pero a la vez abarcadora del núcleo principal del sitio

La imagen de la termoeléctrica en el perfil de Regla hacia la Bahía lo convierte en un escenario que es apreciado por todo el que circula por la Avenida del Puerto.



La intervención en la antigua terminal Termoeléctrica está enfocada en un sentido a la edificación y en otro al urbanismo. En el caso de la edificación al mantenimiento de un por ciento de sus instalaciones La edificación colindante con la Calle Martí con sus tres naves la estructura metálica de cerchas y el bloque contiguo con el objetivo de crear un Centro de Arte Contemporáneo,

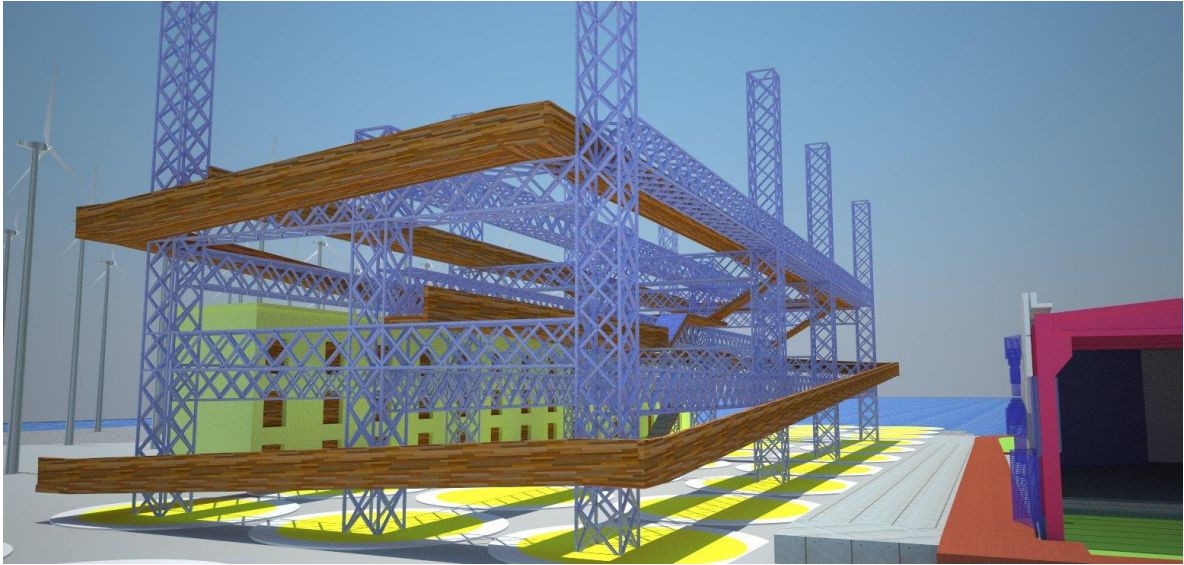


El concepto del "Arte" como parte de toda la intervención tiene su expresión concreta en la creación del Centro de arte contemporáneo. Las naves constituyen un espacio techado protegido y de dimensiones tales que pueden asumir la exposición de piezas escultóricas de gran formato. La fachada hacia el parque es continuidad de este.

La primera crujía se abre totalmente al parque con sendos ponches de vegetación bajo una cubierta lucernario que suavizan la rigidez de la imagen y fisonomía de las naves actuales. Otro tanto sucede con el patio de las esculturas, ubicado en la zona de las cerchas. Las características de la estructura la convierten en un recinto con potencial para el arte menos tradicional que se aleja de los cuadros clásicos. De esta forma se establece una nueva forma de apreciar las posibles piezas ubicadas bajo el recorrido por la pasarela.







La pasarela se convierte en un paseo para apreciar piezas de arte o el entorno como un gran cuadro. La franja inmediata a la acera de la calle que baja al Emboque abre al uso urbano como un paseo continuación del parque. Con el sentido de mantener la memoria histórica, la parada baja hasta el mismo Emboque creando una unidad de transportación marítima y terrestre.



La piel del edificio es modificada asumiendo un porcentaje de los actuales cierres pero complementándolos con piezas con formas sinuosas en alusión al tema marino y a la continuidad de recorridos. Estas piezas se proyectan de la edificación y penetran en la misma, por momentos constituyéndose en protección solar a los paños de carpintería, incorporándole en la parte superior el mural histórico cultural donde se plasman los iconos de nuestras raíces así como el arco.









La parada da remate a la trama que compone la fachada del edificio. La cubierta, el pavimento y el área de bancos se mezclan orgánicamente con las formas que posee la edificación para constituir la culminación del edificio al llegar al mar.



Para dinamizar este recorrido se establece la ubicación del Museo Anexo al Museo Principal de Regla; liberando el actual espacio para que se aproveche en las instalaciones del Santuario. La función expositiva y creativa realizada en este anexo del museo lo hace compatible con el Centro de Arte Contemporáneo. Para dar fe de la función que en su momento fue la termoeléctrica, como parte de la historia de Regla. Proponemos un campo de generadores de electricidad





pero con una tecnología totalmente ecológica, un bosque de generadores eólicos. Los mismos podrían ser la fuente de alimentación de todo el complejo urbano aportando energía al poblado. Su forma y proporción se adecua totalmente a los componentes y la función del Centro de Arte Contemporáneo.



De esa forma se plantea una segunda etapa abarcadora hasta la plazoleta e instalaciones de la antigua **Terminal de Ómnibus**, espacio limitado por la intersección de las calles Martí y Máximo Gómez- Emboque- Santuario-Empresa Geocuba, extendiendo hasta aquí el área verde (tan reclamada por vecinos del lugar y asiduos visitantes) además de remozar dichas instalaciones desarrollando en ellas actividad comercial, gastronómica, venta efectos religiosos, entre otras no solo bajo techo sino exteriormente.

El estado de conservación, la valía de las instalaciones existentes y un enfoque económico austero determina el mantenimiento de las instalaciones hoy ocupadas por el Paradero de los Ómnibus, el cual por su ubicación, los muros perimetrales existentes obstruye la visual al Santuario, como edificación de alto valor patrimonial y Monumento Nacional.





### Terminal de Ómnibus Urbanos

Como parte de las necesidades del sitio, la reconversión de estas instalaciones en un centro ferial y comercial, realzarían la función y actividades propias a desarrollar en estos dos edificios, tratados como una unidad.



La intervención se enfoca en asumir la estructura portante del edificio con un rediseño de sus cierres, creando un soporte para una pieza pictórica a escala urbana. La piel del edificio complementa la concepción del gran mural semejando una gran mancha de peces que dialoga con los motivos marinos que priman en la gráfica.





Los edificios se anclan al sitio donde se ubican y a la trama que constituye el pavimento y los recorridos.

Los arcos y motivos que van conformando el pavimento penetran la masa de los bloques compactos de los edificios generando portales indicando sentidos de circulación sumándolos así la concepción urbana.



El recorrido vehicular diseñado concibe la posibilidad de acceso de servicio al fondo de los edificios, y jerarquizar la entrada al ultramarino pueblo

La inclusión de estas funciones permite crear otro centro de atención en un extremo de la actual etapa de intervención a corto plazo, contribuyendo a la animación en el recorrido del paseo.





Además se propone situar en la punta Santa Catalina un elemento arquitectónico que represente la puerta de entrada al municipio con las gaviotas como símbolo de las migraciones.



La tercera etapa y final de la intervención espacio limitado desde el Parque de las Madres- antigua Termoeléctrica-Emboque- Empresa Obras Marítimas- Empresa Geocuba, incorporaría el verde del llamado **Parque de las Madres** a las ya definidas en las anteriores etapas reforzándolas y mejorando el diseño de apeaderos de ómnibus y mobiliario urbano, siempre en correspondencia con las restantes y quizás indagar la existencia en dicho parque en otros tiempos de algún tipo de glorieta, cuyo pavimento actual atestigua.





Otro objetivo de esta etapa sería la incorporación de la edificación de la **antigua Termoeléctrica** como edificación gastronómica y cultural fundamentalmente reforzando la actividad inicial del proyecto del Emboque en primera instancia, pero también como conmemoración de los que existieron en ese lugar en otra época y a proseguir esta secuencia continua de servicios hasta irrumpir a lo largo de toda la calle Martí, como arteria principal del municipio.

En esta zona aparecen los hitos urbanos que señalarían el lugar desde el otro lado de la bahía como son el remozamiento de los **cimientos de los antiguos almacenes de Santa Catalina, el tanque de agua elevado de obras marítimas** convirtiéndolo en una gran farola identificativa de uno de los patrimonios de la cultura del territorio, **Los Guaracheros de Regla y los tanques de la antigua termoeléctrica**, estos dos últimos con intervención gráfica en la medida que su ejecución lo permita.

El resto de las etapas se caracterizan por la ampliación de las intervenciones en cuanto a área e integrando edificaciones u otros elementos que contribuyan a la señalización urbana del sitio así como a una mejor funcionalidad en cuanto a la vialidad e integralidad con su entorno, justificado por la disponibilidad de recursos y desarrollo de los planes de convertir la bahía habanera en atractivo meramente turístico.

### **Edificaciones a destacar**



**Santuario Nuestra Señora de Regla**





**Calle Santuario**



**Emboque de Regla**





**Edificio antigua Termoeléctrica**

### **Diseño de pavimentación**



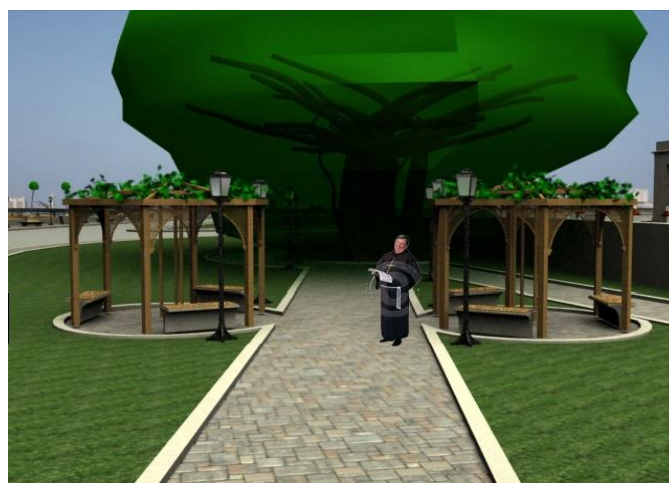
**Diseño de Mobiliario**







**Paseo marítimo**



**Área de la Ceiba**





**Escultura de Nuestra Señora de Regla y lugar para depositar ofrendas.**

## **Señaléticas**

### **SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN**

**SEÑALES DE PROHIBICIÓN:** Se emplearán para indicar algún tipo de prohibición que se requiera en algún espacio urbano.



**SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN SIN PICTOGRAMAS:** Estas servirán para informar las calles o locales que no requieran de pictogramas para su identificación.





**SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN CON PICTOGRAMAS:** Se emplearán únicamente para identificar un local o espacio urbano que lo requiera.



**SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN (DIRECCIONAL):** Se emplearán para indicar hacia donde se encuentra un local o espacio urbano.



## SEÑALES DE INFORMACIÓN

**SEÑAL PANEL MURAL:** *Soporte de Sujeción:* Constará de dos arcos de acrílicos sujetados por tres tubos de aluminio. El soporte permite introducir pancartas con señales a ambos lados además de otra información que se requiera poner. Su concepto está basado en las ondas del mar observándose a través de los arcos que forma el acrílico. Una vez introducida las pancartas se le coloca el techo también de Aluminio, permitiendo proteger la señal del vandalismo y los embates del medio ambiente



## LAS SEÑALES EN EL ENTORNO





## SEÑALES DE INFORMACIÓN

**INFOGRAFÍA:** Se propone ubicar infografías en puntos estratégicos del municipio, para que el visitante tenga una información detallada de la estructura del mismo. Esta contendrá además de la identidad un mapa con las calles y puntos importantes del municipio, así como, una breve historia de la Virgen de Regla o del municipio. Una de sus ubicaciones debe ser en el punto donde se coge la lanchita en la Habana Vieja.

**TARJA:** Se propone la realización de una tarja la cuál contendrá la identidad del municipio además de su historia. Su ubicación va a ser frente al Emboque para que el visitante se nutra de toda esta cultura que rodea al municipio.

No quedo olvidado en este taller Los Guaracheros de Regla, de una manera muy simbólica, la propuesta del tanque de agua convertido en una farola gigante sobre uno de los edificios del territorio, recoge en solo ese detalle, toda la fuerza institucional de esta Comparsa, que defendiendo la identidad de su amado municipio, ha sido siempre y será orgullo de nuestras mejores tradiciones danzarárias.



Intersección de las Calles Máximo Gómez y Santuario





**Vista desde la Calle Ceulino**

A nuestro criterio es válido desde el punto de vista conceptual establecer puntos de contacto en el diseño con los planteamientos que en este sentido se están haciendo en el tramo del muelle de Luz por la oficina del historiador, a fin de integrar el portal de la Bahía como un todo, **Centro de la Ciudad de la Habana** y propiciar una respuesta contundente que permita entusiasmar al público y sobre todo a las autoridades a seguir exaltando los valores perdidos del sitio.





## Desarrollo

### Lineamientos del plan general

Encaramos el planeamiento del territorio desde dos ámbitos, la escala Urbana y la Escala Territorial

#### Escala Urbana

El Planeamiento

Esquema Ordenamiento Territorial y Urbano

Plan General Ordenamiento Territorial y Urbano

Planes Parciales y Especiales

La gestión del planeamiento urbanística

#### Escala Territorial

El control del territorio

Regulaciones Urbanísticas

Micro localizaciones

Licencias

El control de la disciplina

Dentro de la Escala Urbana El planeamiento entre sus tareas fundamentales recoge el esquema de ordenamiento territorial y urbano (EOTU) *con un carácter estratégico con fórmulas objetivos y políticas territoriales urbanas para mediano y largo plazos.*

El plan general de ordenamiento territorial y urbano (PGOTU) *con un carácter táctico-operativo*

Formula objetivos y acciones para el corto plazo

### OBJETIVO PRINCIPAL DEL ESQUEMA

Lograr un desarrollo mejor articulado en el territorio, que permita en todas partes una calidad de vida consecuente con nuestro proyecto social, en una ciudad de mayor eficiencia y equidad, favoreciendo acciones de rehabilitación y conservación del patrimonio edificado, la mejoría y protección de las condiciones ambientales y la utilización racional de los recursos naturales, propiciando la participación de la población en las decisiones de índole territorial y socioeconómica que les afecten.



## OBJETIVOS GENERALES

Promover el desarrollo y la consolidación de una **Estructura Urbana** mejor equipada y articulada que minimice los desequilibrios territoriales y funcionales, la segregación espacial y logre adecuados niveles de utilización del suelo.

Se traslada el puerto hacia el Mariel paulatinamente se prepara la zona para la actividad turística y el sector externo, y se agudiza la degradación ambiental del resto del sector. Existen limitaciones para los programas integrales, encaminados a las acciones de conservación y de rehabilitación.

1. Pérdida de edificaciones.
2. Migraciones internas indeseadas.
3. Pérdida de funciones y actividades.
4. Adaptación de locales y cambios de uso.

Contribuir a elevar la **calidad de vida** mejorando las condiciones de habitabilidad, de la movilidad de la población, de los indicadores medio-ambientales y la ampliación y diversificación de los servicios colectivos, en un ambiente urbano más cualificado como tarea principal.

En la actualidad existen limitaciones en la calidad de vida, el medio ambiente urbano y las condiciones de habitabilidad, además de un deterioro progresivo del fondo edificado, de los espacios públicos, vialidad, redes técnicas y déficit en los servicios urbanos.





Dentro de los **Objetivos principales** nos proponemos:

Proteger, rehabilitar y conservar **El Patrimonio Cultural y Natural** como elementos importantes de la identidad y continuidad cultural.

Facilitar el desarrollo de un sector cuya *base económica* sea diversificada y propicie la interrelación de los diferentes sectores.

Nuevas formas de intervención urbanística que propician la gestión y la participación social como los Programas de Intervención en los Consejos Populares, Talleres de Transformación de los barrios, Proyectos de Colaboración ONGs.

Desarrollar un proceso de *gestión* global y dinámica, que permita materializar los objetivos adoptados para el ordenamiento territorial y urbano.

## **POLÍTICAS TERRITORIALES Y URBANAS**

### **Estructuración General**

Desarrollar una estructura compacta que garantice la continuidad de la urbanización y limite el crecimiento superficial extensivo.

Mantener y reforzar la dirección este-oeste como la más favorable para el ordenamiento urbano.



Jerarquizar la Bahía y su entorno

Consolidar la Franja Costera

Potenciar recursos naturales y paisajísticos

En las Zonas Residencial y de carácter patrimonial contener el deterioro urbano y arquitectónico de este sector, considerándose la rehabilitación integral como solución sin expandir los límites urbanos actuales.

### ***Estudios Urbanísticos***

*Dentro de estos estudios se han desarrollado los siguientes planes parciales*

- 1. Emboque de Regla y Casa Blanca*
- 2. Loma del tanque*
- 3. La Verdolaga*
- 4. Fuerte San Diego*
- 5. La Colonia*

Se incorporan además a este trabajo el rescate de Los Centros y los Servicios, recuperándolos paulatinamente, mediante el rescate de funciones, de equipamiento y servicios, conteniendo el deterioro y restringiendo los cambios de uso, a fin de Producir los menores desequilibrios en opciones sociales. recuperar y consolidar mediante la rehabilitación integral el Sub Centro Urbano, combinando servicios, centros culturales, históricos y religiosos así como la vivienda. Con relación a la Imagen Urbana debe conservarse la memoria, el patrimonio urbano-arquitectónico de la zona residencial centro histórico, los centros y los espacios públicos, así como las vinculaciones visuales y ambientales con el mar y las corrientes fluviales, para ello debemos;

1.-Revalorizar y conservar la imagen urbana de los sitios históricos y de los espacios de alto valor.

2.-Reestructurar la imagen de zonas que en la actualidad no corresponden con la significación social, condiciones y calidad de vida que se pretenden para el sector.

3.-Orientar las inversiones del mercado inmobiliario hacia el principal interés urbanístico y arquitectónico, la rehabilitación de edificios valiosos deteriorados,



La inserción de nuevas edificaciones en la trama y la transformación de sectores urbanos degradados.

### **El Turismo**

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

El principal factor de atracción lo constituye el Emboque de Regla como entrada al pueblo a través de la bahía y su integración a la misma como centro de la Ciudad de la Habana y zona para el desarrollo turístico, para ello debemos combinar las demandas del turismo y la recreación, Identificar dentro del sector las áreas de mayor potencial para la actividad turística y Valorar los sitios de alojamiento en edificaciones existentes a remodelar .

### **PLAN DE ORDENAMIENTO TURÍSTICO LITORAL REGLA**





## **El Transporte y la Red Vial**

Priorizar el sistema de transporte automotor colectivo basado en el uso del ómnibus e iniciar los estudios que contemplen la introducción de remodelación del transporte marítimo, organizar territorialmente las diversas funciones vinculadas al puerto a través de la elaboración y gestión del plan parcial, Delimitar el recinto portuario como zona turística , Incrementar la transportación de pasajeros a través de la Bahía, Continuar liberando la función comercial de la margen del litoral , Reubicación de instalaciones industriales así como las relacionadas con el puerto.

## **PLAN ESPECIAL DEL PORTAL DEL LITORAL REGLANO HACIA LA BAHÍA DE LA HABANA**

1.- Jerarquizar la transformación del Puerto, la Bahía y su entorno como una unidad espacial y funcional articulada a la estructura urbana del la ciudad, con potencialidades para influir en la recuperación de la imagen urbanística y del medio ambiente.



Dentro del portal de la bahía existen Vulnerabilidad y riesgos como :

1. Derrumbes
2. Efectos del cambio climático
1. Penetraciones del mar
2. Inundaciones por grandes lluvias
3. Sequía

Nuevas funciones contempladas en el plan parcial del litoral de la Bahía

1. Mayor desarrollo para el turismo.
2. Desarrollo de la infraestructura de negocios, servicios e inmobiliarias.
3. Red de tiendas recaudadoras de divisas.
4. Trabajo por cuenta propia.
5. Zonas Francas.

Este trabajo estará encaminado a dar cumplimiento a la aplicación del lineamiento 120:

**Se elevará la calidad y la jerarquía de los planes generales de ordenamiento territorial y urbano a nivel nacional, provincial y municipal, su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la Economía y con el Plan de Inversiones, tomando en consideración los riesgos sísmicos y otros desastres naturales. Garantizar la profundidad, agilidad y plazos de respuesta en los procesos obligados de consulta, rescatando la disciplina territorial y urbana.**

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

**Roberto Moro Pérez**

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



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



menos tres lustros de aplicación específica de las mismas en cada territorio de la capital:

- Desmitificación del contenido y alcance de las regulaciones, como efectivas herramientas técnicas de la imagen urbana y del trabajo creativo en el diseño arquitectónico dentro de su propio entorno urbano.
- Incorporación integral de nuevos componentes dosificadores para obtener una categorización superior, en virtud de un nuevo enfoque patrimonial y cultural interpretativo del proceso urbano.
- Revalorización del contenido temático, de manera de rediseñarlo como catalizador de resultados técnicos más eficaces desde el punto de vista urbanístico, metodológico y administrativo.
- Máxima expresión gráfica sintetizadora de la codificación reguladora y de uso intensivo o extensivo, para proporcionar mayor capacidad informativa, interpretativa y de aplicación práctica según los componentes a su vez regulados.
- Nueva alternativa de utilización masiva y apreciación unitaria, en correspondencia con la identidad del hábitat personalizado, para influir en la prevención de la indisciplina urbanística y promover mayor comprensión de la cultura urbana como hecho comunitario socialmente útil.
- Facilidad divulgativa en el ámbito popular manteniendo su carácter y definiciones técnicas, para enfrentar y enfocar al urbanismo con una nueva mirada netamente más apreciativa que técnica, a fin de corregir y superar en lo posible ese vacío temático existente. Como consecuencia o más bien como resultado de tales conceptualizaciones, el nuevo formato propuesto para las regulaciones urbanísticas del municipio Centro Habana y también en su ámbito para El Vedado, el Malecón Tradicional y el Centro Histórico de La Habana Vieja, se ha prácticamente materializado en su contenido a partir de talleres multidisciplinarios realizados al efecto; respondiendo a la influencia urbanística que es reconocida en dichos contextos urbanos. A ciencia cierta podemos inferir entonces que los nuevos atributos esenciales de las RU una vez reinterpretadas, se resumen en los siguientes aportes:



1. Fundamentación histórico-cultural y su valor patrimonial arquitectónico y urbanístico.
2. Formulación de las premisas conceptuales.
3. Determinación de las regulaciones medioambientales.
4. Categorización de la regulación por zonas, según principios de la protección patrimonial urbana y edilicia, y de la revalorización del contenido y el alcance temático de las regulaciones y componentes urbanos preexistentes a modo de recursos locales y oportunidades.
5. Definición de un plano de la estructura urbana del municipio contentivo de las zonas de regulación.
6. Definición de una tabla de regulaciones urbanísticas sobre la aplicación zonal de las mismas y otra de uso por tipologías arquitectónicas, incluidas las determinaciones de sus categorías de uso (prohibido, restringido, permisible, preferente y obligatorio).
7. Otros planos y gráficos integrados, relativos a los elementos regulados.
8. Ilustraciones fotográficas aportando los ejemplos representativos reales del contenido y alcance de las regulaciones aplicadas in situ.
9. Glosario ampliado de términos.
10. Plegable asociativo y divulgativo anexo, para uso masivo generalizado.

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





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

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

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

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

a) Conocer sobre el valor patrimonial inmobiliario establecido para el objeto de obra interesado o para la parcela a construir.

b) Ubicar el objeto de obra o parcela a construir en la zona de regulación que le corresponda.

c) Seleccionada lectura e interpretación de cada uno de los artículos reguladores aplicables según el tipo de acción constructiva y los distintos elementos bajo regulación.

d) Priorizar las restricciones, regulaciones y condicionales a que se debe someter la obra prevista según aparecen en las tablas de regulaciones y de usos por tipologías arquitectónicas.

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



f) Consultar el glosario de términos para precisar detalles apropiados y consecuentes de significado, interpretación y aplicación.

g) Auxiliar todo el proceso de búsqueda informativa a través del plegable asociativo y divulgativo (anverso histórico-cultural, reverso técnico) y viceversa.

#### **IV- TALLER DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS**

Con el objetivo de preparar el cuerpo de las nuevas regulaciones urbanas, se han realizado en un espacio de tiempo de dos años aproximadamente; varios talleres y encuentros entre las diferentes entidades que intervienen en el. En estos espacios de confrontación se han analizado las diferentes causas del deterioro de la ciudad y su incidencia directa hacia una modificación de las regulaciones establecidas, además de una seria valoración de los diferentes procesos que podrán o no ser reversibles, y los que hay que asumir; de los cuales hay que apropiarse ya que, en definitiva, algunos llegaron para quedarse. Como antecedente para estos análisis se tomó como precedente más cercano el trabajo en equipo realizado para las Regulaciones Urbanísticas de El Vedado, donde se estableció la estructura que hoy aparece implementada en las Regulaciones de La Habana Vieja, El Malecón Tradicional y que hoy se propone revisar y aplicar a todo el resto de la ciudad de La Habana, con algunas adecuaciones o aportes.

A partir del seminario realizado por la Dirección de Urbanismo (DU) del Instituto de Planificación Física (IPF), en junio del 2015, donde se explicó la metodología para la actualización y aplicación de las regulaciones urbanísticas, complementada por las Normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos humanos, se realizaron varias reuniones en las que participaron los 15 municipios, invitados de la Oficina del Historiador de la Ciudad, la Comisión Patrimonio, Ciudad y Arquitectura, entre otras entidades y personas que no pueden dejar de invitarse cuando de la ciudad se trata.

Estos encuentros técnicos dieron la oportunidad de mostrar la manera en la que los especialistas ven la mejor forma de regular La Habana, con un documento que recoge los análisis de antecedentes y experiencias de Las Ordenanzas de la Construcción (1861-1963), el Movimiento del Nuevo Urbanismo y el Smart Code (Código Inteligente), aplicados y considerados buenas prácticas en las regulaciones urbanísticas de El Vedado, en centros históricos como La Habana



Vieja y Trinidad, el Malecón Tradicional, y otros en estudio. Los resultados de esta variante fueron presentados en el taller realizado en el marco del Proyecto de Colaboración Evaluación de la resiliencia urbana en las principales ciudades de Cuba, que desde mediados del 2015 se ha venido desarrollando con la participación de dos municipios de La Habana, Centro Habana y Guanabacoa.

### **Convocatoria, participantes, objetivos y resultados del taller**

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

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

### **Objetivos principales**

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



## **Resultados**

El resultado del taller fue la zonificación de los municipios Guanabacoa y Centro Habana por zonas de regulación de intervención urbana (ZRIU). Este modelo de zonificación permite una mayor compresión del documento que además de ser una herramienta jurídica, también es público por lo que en esta nueva versión son corregidas las deficiencias de las regulaciones urbanísticas anteriores. El territorio queda estructurado por las diferentes zonas de intervención marcadas principalmente por las disímiles estructuras urbano-tipológicas. El documento de las Regulaciones Urbanísticas aparece esta vez con una estructura mejorada, dividida por secciones y capítulos, en el que la búsqueda de información es más fácil, y un capítulo gráfico de apoyo para la consulta de los diferentes términos técnicos y gráficos y planos del territorio con diferentes funciones.

## **V.- LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO**

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

- En las zonas residenciales, incluyendo los equipamientos y servicios que las integran, mitigar los efectos de desastres por derrumbes, inundaciones y penetraciones del mar, y contener el deterioro urbano-arquitectónico acumulado, reponiendo las edificaciones irreparables y las que obstruyen las redes de drenaje, realizar acciones emergentes que prolonguen la vida de las edificaciones, rehabilitar y conservar el fondo edificado que permanece.
- Asociar las nuevas construcciones a la demolición, rehabilitación y conservación del fondo edificado, actuando prioritariamente en aquellos sitios donde se concentra el deterioro urbano-arquitectónico.
- Lograr la ejecución de un conjunto de acciones con un efecto multiplicador en sitios urbanos seleccionados que contribuyan a mitigar las diferencias en opciones sociales, y a mejorar la calidad de vida, la estructura y la imagen urbana.



- Articular en cada una de las áreas de actuación seleccionadas, las soluciones de la infraestructura Hidrosanitaria a las demandas indispensables de los puntos anteriores.
- Evitar los traslados indeseados de viviendas y población, los desbalances entre la distribución territorial de la vivienda y la de las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los servicios.
- Fortalecer el eje vial de la Avenida del Puerto que funciona como continuación del Malecón Tradicional y que conforman de conjunto con éste y con su continuación en El Vedado, la imagen urbana de la ciudad desde el mar, que a todos los efectos resulta emblemática para la misma.
  - Reubicar las instalaciones incompatibles con la estructura urbana y la vocación del territorio.
  - Consolidar las áreas centrales como una unidad físico espacial y funcional alrededor de la Bahía.
  - Jerarquizar el papel de la Bahía como eje articulador de la estructura de las áreas centrales y el Este de la ciudad.
  - Revertir el deterioro de las áreas centrales, preservando su valioso patrimonio cultural.
  - Contener el deterioro urbano y arquitectónico a través de la rehabilitación integral del fondo edificado, de las infraestructuras y la reutilización de sus parcelas libres.
  - Conservar el valioso patrimonio cultural de las áreas centrales.
  - Completar la zona intermedia para lograr un mejor equilibrio y menor dependencia de las áreas centrales.
- Reforzar los servicios sociales e incrementar los puestos de trabajo.
  - \_ Contener el deterioro del fondo edificado y densificar los espacios no consolidados con la localización de viviendas, actividades productivas, servicios y espacios públicos.
  - Rehabilitar, modernizar y completar las infraestructuras técnicas y la urbanización.





- Completar las conexiones viales y reforzar la circulación del transporte público de pasajeros.
- Recuperar los centros estructuradores de valor patrimonial.
  - Continuar impulsando la recuperación del Centro Histórico de La Habana.
  - Implementar los proyectos de: Centro Histórico (Intramuros), Paseo del Prado

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

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

- Implementar los proyectos de: Avenida del Puerto, Tallapiedra, Atarés, Cristina, Cuatro Caminos.
- Continuar con los proyectos para el Malecón, incluidas las obras de protección de las penetraciones del mar.

Plan de Rehabilitación Integral del Malecón Tradicional.

Recuperar y potenciar centros de ciudad

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

## **VI- La estrategia y el Plan General de la Ciudad de La Habana.**

### **CONTENIDO**

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

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



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

- . Se trata de una ciudad patrimonial con reconocidos valores culturales y ambientales.

- . Su estructura es semi radio concéntrica, con una zona central muy bien definida.

- . La bahía, el mar y la franja costera constituyen elementos claves para la composición físico-espacial de la ciudad.

- . Requiere preservar la urbanización de las áreas sobre la cuenca de aguas subterráneas de Vento, al sur de la ciudad.

- . El comportamiento de las proyecciones demográficas indica una marcada tendencia al decrecimiento y envejecimiento de la población. La situación de partida de los años 90 estuvo marcada por la crisis del Período Especial y por la nueva proyección que tomó la economía del país. Estas nuevas condiciones determinaron la aparición y el refuerzo de algunas actividades urbanas, así como la depreciación de otras. El desarrollo que está teniendo lugar en importantes actividades económicas en la ciudad, como son el turismo y el sector externo en general – concentradas principalmente en la franja costera– todavía no se ha traducido en el género de transformaciones que demanda la propia ciudad. Entre tanto, se mantienen entre los problemas más críticos a priorizar:

- . El deterioro de las zonas de viviendas.

- . El abasto de agua.

- . La evacuación y tratamiento de residuales líquidos.

- . El transporte público.

- . La red vial y el drenaje.

A partir de este escenario se formuló el nuevo esquema, cuyo objetivo principal es lograr una estructura más articulada, a través de la disminución de los desequilibrios territoriales y la conservación y rehabilitación de la ciudad existente y de los recursos naturales.

El esquema definió los objetivos y las políticas territoriales que guían el desarrollo urbano, como punto de partida para la elaboración del Plan General de



Ordenamiento Territorial y de Urbanismo. De manera específica se establecieron Objetivos Generales y Políticas Territoriales referidos a:

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

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

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

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

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

3.- Lograr que los elementos del sistema verde y los espacios públicos funcionen como piezas articuladoras de la estructura urbana, y como tal se eleve su significado



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

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

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

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

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



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

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

**8.-** Priorizar el sistema de transporte colectivo basado en el uso del ómnibus de mediano y alto porte e iniciar los estudios que contemplen la introducción de otros medios masivos de transporte alternativo ya sea estatal o privado de mayor volumen de transportación, para lo cual se propone que la circulación de automóviles se mantenga dentro de los límites funcionales y ambientales que permita la ciudad. Se ha ido implantando el programa de reorganización del sistema de transportación por ómnibus, en el que se ratifica el papel del municipio o la localidad como sitio estructurador del transporte a escala de la ciudad.

En esencia, en el Esquema y el Plan General se definen cuestiones claves a escala de la capital que tienen igual trascendencia para todos los municipios o regiones urbanas dadas, pues en ambos se parte del principio de que el futuro y la supervivencia de esta ciudad dependen del aprovechamiento de las estructuras existentes y sus oportunidades, de la rehabilitación y de la mejora cualitativa de la ciudad, todo ello inspirado en los objetivos propuestos de eficiencia y equidad acordes al proyecto social cubano.

**Notas:**

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

**2.-** No debe perderse de vista que todos estos instrumentos que se aplican para la Ciudad de La Habana forma parte de un sistema que abarca la totalidad del país, lo cual le confiere un carácter sistémico de indudable valor. , integrara que las regulaciones urbanísticas municipales sigan aportando huellas urbanas indelebles en Ciudad de La Habana hoy en día, según las disyuntivas impuestas por la globalización y otros factores correlativos, aún en las condiciones de nuestra realidad socioeconómica, es significativo prevenir y acotar convenientemente en el proceso urbano los posibles impactos que a menudo se producen en el ordenamiento





territorial y más específicamente en la Ciudad, el Urbanismo y la Arquitectura. Es por ello que se debe resaltar la innegable condición de antecámara de la imagen urbana y en fin, el verdadero protagonismo de las Regulaciones Urbanísticas (RU) en nuestra compleja y añeja Habana, a partir de su correcta interpretación, su apropiada aplicación, y por lo tanto su insoslayable conocimiento por parte de los profesionales de la construcción. Esto incluye a inversionistas, proyectistas y constructores, amén de las autoridades gubernamentales locales y políticas, cuyos hitos funcionales y la ponderación de sus atribuciones están ligados con la administración del desarrollo urbano y su, muy a menudo ríspida, gestión en el ámbito de nuestro modelo de gobernabilidad municipal territorializada.

Queremos decir sobre todo que en estos momentos y siempre, el auge del proceso inversionista tiene y debe necesariamente que guiarse por las disposiciones de las RU para que, los resultados apetecidos por cualquier programa constructivo, que responde a una voluntad y concepción sociopolíticas de extrema dimensión en el desarrollo urbano, a través de las obras que abarca, obtenga la máxima calificación arquitectónica y urbanística, acorde con el esfuerzo y la aspiración previstos. Se ha dicho, con toda razón, que "... un cuerpo de ordenanzas y condicionales fueron responsables de la coherencia formal de La Habana, evidenciada en su paisaje...". No obstante, resulta imprescindible abundar sobre los distintos aspectos intrínsecos en las RU, en su proyección e impronta dentro del universo del planeamiento urbano y el control territorial. Éstos, como instrumentos que rigen las prescripciones fijadas en el ámbito citadino y también los que, con la unidad impuesta y la variedad recomendada y aprobada, proporcionan ese ambiente urbano que todos disfrutamos, tanto morfológica como funcionalmente en lo relativo a la calificación consensuada del uso y ocupación del suelo; dos elementos que son esenciales en la conformación de la ciudad y en la preservación patrimonial de sus valores urbano-arquitectónicos y ambientales enmarcados en su sustentabilidad. Tanto es así, que se pueden y deben indicar seis factores básicos incidentes en el nuevo trabajo que se ha formulado sobre las Regulaciones Urbanísticas Municipales, después de un largo período de al menos tres lustros de aplicación específica de las mismas en cada territorio de la capital.

Se puede concluir al respecto que dichas Regulaciones vigentes hasta ahora, son complejas, voluminosas, reiterativas en su articulado regulador y de difícil accesibilidad y comprensión, y además su graficación es limitada en cuanto a la



masividad y difusión que en realidad requiere un documento rector de tal naturaleza. Es por ello que ahora hemos pretendido fundamentalmente alcanzar los siguientes principios prácticos conceptuales, de mayor comprensión y asimilación del tema:

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

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

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

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

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

**F.-** Facilidad divulgativa en el ámbito popular manteniendo su carácter y definiciones técnicas, para enfrentar y enfocar al urbanismo con una nueva mirada netamente más apreciativa que técnica, a fin de corregir y superar en lo posible ese vacío temático existente.

Como consecuencia o más bien como resultado de tales conceptualizaciones, el nuevo formato propuesto para las Regulaciones Urbanísticas de los repartos y también para Área Tradicional y el Centro Histórico Municipal, se ha prácticamente materializado a partir de Talleres Multidisciplinarios realizados al efecto; respondiendo a la influencia urbanística que es reconocida en dichos contextos urbanos.

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

1. Fundamentación histórico-cultural y su valor patrimonial arquitectónico y urbanístico.
2. Formulación de las premisas conceptuales.



3. Determinación de las regulaciones medioambientales.
4. Categorización de la regulación de las Intensidades Urbanas por Zonas, según principios de la protección patrimonial urbana y edilicia, y de la revalorización del contenido y el alcance temático de las regulaciones y componentes urbanos preexistentes.
5. Definición de un Plano Regulador contentivo de las Zonas de Regulación de Intensidad Urbana.
6. Definición de una Tabla Matricial codificada sobre la aplicación zonal de las Intensidades Urbanas, y la determinación de sus Categorías de Uso (Prohibido, Restringido, Permisible, Preferente y Obligatorio).
7. Sistema de Gráficos Integrados, según los elementos regulados.
8. Ilustraciones fotográficas aportando los ejemplos representativos reales del contenido y alcance de las regulaciones aplicadas *in situ*.
9. Glosario ampliado de términos.
10. Sistema de Anexos con la legislación y normativa complementaria afín. Secuencialmente parece imprescindible ejemplificar algunas cuestiones que por su importancia deben resaltarse a partir precisamente de esos llamados nuevos atributos:

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

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



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

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

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

En conclusión, las razones de tal modo fundamentadas para el devenir de las Regulaciones Urbanísticas Municipales en la importancia trascendental de las huellas o improntas y señales urbanas que genera la actividad edilicia en cada territorio, permiten asumirlas como indispensables aliadas que en cualquier circunstancia favorecen la protección patrimonial, la cultura y la disciplina urbana, así como también son promotoras y generadoras por antonomasia de apreciables resultados técnico-administrativos. Tales atributos, aportes y resultados concretos, aquí compendiados, permiten asimismo establecer una lógica de utilización como procedimiento esencial para la práctica cotidiana de aplicación de estas

**Regulaciones Urbanísticas**, en el sentido fundamental de operarlas en todo caso siguiendo como Guía de Uso las orientaciones que aparecen a continuación:

1. Es importante considerar con la intención requerida que en cualesquiera de las circunstancias relativas a todo tipo de intervención constructiva a que se enfrenten los usuarios de estas regulaciones, las mismas proporcionan la máxima información técnica reguladora para permitirles conocer en detalles los diferentes aspectos que plantea su aplicación específica teniendo en cuenta las diferentes facilidades informativas que se prevén al respecto en el tratamiento de cada tema.
2. La utilización básica de este código urbano se sustenta en la posibilidad de asumirlo con el carácter de manual normativo que realmente tiene.
3. Para garantizar la secuencialidad correspondiente, se recomienda mantener al menos tanto la búsqueda de las disposiciones reguladoras que contienen los diferentes temas de interés del usuario, como también la retroalimentación inducida



por dicho interés durante la propia búsqueda. De manera de pretender siempre obtener, mediante ambas acciones, el óptimo resultado informativo en cada caso.

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

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

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

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

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

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

**f)** Consultar el Glosario de Términos (capítulo 9) para precisar detalles apropiados y consecuentes de significado, interpretación y aplicación.

**g)** Consultar los Anexos (capítulo 10), según el interés temático general o específico.

**h)** Auxiliar todo el proceso de búsqueda informativa a través del plegable asociativo y divulgativo (anverso histórico-cultural, reverso técnico) y viceversa.

## **CAPÍTULO No1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**

### **1.1 Caracterización General del Municipio**

**Artículo 1:** El municipio está ubicado uno de los ecosistemas más importantes de la provincia, la bahía de La Habana, la cual es una típica bahía de bolsa con un área de 5.2 Km<sup>2</sup>, una profundidad media de 9 m y un volumen de 4,7x 10<sup>7</sup> m<sup>3</sup>, la extensión de su cuenca es de 68 Km<sup>2</sup>.

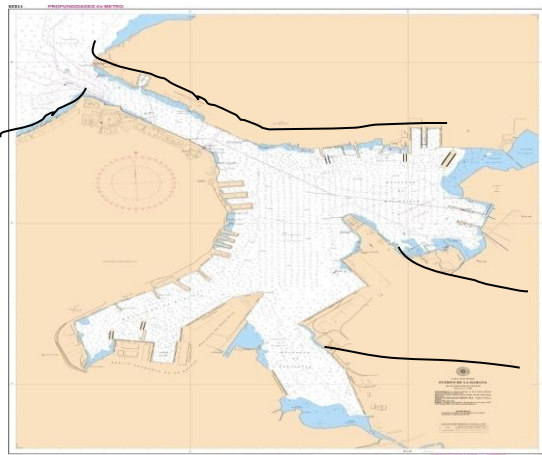






El litoral de la bahía correspondiente al municipio cubre una longitud aproximada de 4 Km. En

el que se identifica la compleja alternancia de sectores con costas de tipo abrasiva y acumulativa. También existen zonas con construcciones de hormigón y acero reforzado. En las ensenadas de Guasabacoa y Marimelena, las profundidades varían entre 10 y 13 m, están bordeadas por costas acumulativas bajas pantanosas, ambas poseen sus fondos compuestos por sedimentos de origen terrígeno (fangosos) no consolidados, de coloración gris oscuro”.(1)



El 90% del territorio está caracterizado por ser áreas urbanizadas, mientras que el 10% lo componen pequeñas extensiones de tierra, siendo uno de los municipios más pequeños del país





El relieve es generalmente llano con algunas elevaciones entre las que se encuentran la Colina Lenin y la Colina Martí. La topografía es de tipo semi – urbano, su suelo está formado por capas secundarias de cal, yeso y dos formaciones arenosas de caliza blanca y caliza roja. Las colinas entre Regla y Guanabacoa están constituidas por piedras serpentinas.



**Colina Lenin**

El clima es típico de zonas cercanas al litoral, cálido y húmedo con una temperatura media anual de 24.6°C

La velocidad media anual del viento es de 21.5 m/s



La humedad relativa mensual mínima es de 75% en el mes de febrero y la máxima de 82% en septiembre la media anual es de 78%.



Dentro del territorio se observa una pequeña extensión de los ríos “Luyanó” y “Martín Pérez” así como el Arroyo “Tadeo”. Estas zonas se consideran áreas de posibles inundaciones.



**Pequeña extensión del río “Luyanó**





## 1.2 Derrotero del Asentamiento



**Artículo 2:** El Municipio Regla se halla situado en la parte norte de La Habana, capital de la República de Cuba, en las coordenadas (23°07 N, 82° 23 W) ocupando un área de 10,9 km<sup>2</sup> limita al Norte con el municipio de Habana del Este, al Sur con los municipios San Miguel del Padrón y Guanabacoa, al Este con los municipios de Guanabacoa y la Habana del Este y al Oeste con el municipio Habana Vieja.

Con sólo 10.9 Km<sup>2</sup> de extensión territorial, Regla es el Municipio más pequeño de La Habana y a su vez el más definido en cuanto a su área por estar rodeado de un anillo industrial.

Se desarrolla principalmente en la llanura baja de la bahía, parcialmente pantanosa, encontrándose áreas de superficie baja marino, parcialmente cubierto por construcciones y áreas bajas inundables. Las áreas más alejadas de la línea costera se desarrollan en una llanura ondulada medianamente decepcionada con alturas de 7.50 mts. En la Zona de Casa Blanca se destaca un escarpe denudativo, con fuertes valores de pendientes.

A partir de la falda de la Loma de la Fortaleza de la Cabaña, orilla noroeste de la Bahía de La Habana, donde termina la Zona No. 1 del Puerto (LHE-RG-CH);



toma la cerca de la Cabaña, con rumbo Sureste primero y Noroeste después, hasta encontrar la entrada del Instituto de Meteorología (LHE-RG 1); continúa por la cerca de La Cabaña, con rumbo Noroeste, hasta la calle Primera del Reparto “Braulio Coroneaux” (LHE-RG2); continúa por el mismo rumbo primero y después con rumbo Este, hasta intersectar la Carretera de la Circunvalación (LHE-RG-3), continúa por el faldeo de las lomas hasta intersectar la cerca de una finca estatal, por esta a 60 metros y paralelo a la Monumental, por el que continúa, con rumbo Este, por su borde Norte, hasta la carretera de Tiscornia (LHE-RG-4); por la que continúa por su lado Oeste con rumbo Sur, hasta llegar al fondo del Hospital Naval, bordeando las faldas de las lomas, por su lado Sur y con rumbo Este, hasta encontrar la carretera de Casablanca (LHE-RG-5); por la que corta su intersección con la Avenida de Guanabacoa (LHE-RG-6); toma por dicha Avenida, con rumbo Sur y por su borde Oeste hasta su intersección con el ferrocarril Casa Blanca - Matanzas (LHE-RG-6); toma por dicha Avenida, con rumbo Sur y por su borde Oeste, hasta su intersección con el ferrocarril Casablanca - Matanzas (LHE-RG-7); continúa por el ferrocarril, por su borde Norte y con rumbo Este, hasta la calle 10 del Reparto “Antonio Guiteras” (LHE-RG-8); continúa por dicha calle con rumbo Sureste y borde Sureste, limitándose con la cerca de la Refinería “Ñico López”, hasta su intersección con la Vía Blanca (LHE-GB-RG); toma por la Vía Blanca con rumbo Suroeste y por su borde Sureste, hasta intersectar la calle Independencia (GB-RG-1); continúa por la Vía Blanca, con el mismo rumbo y dirección hasta intersectar la línea del ferrocarril (GB-RG-2); continúa por la Vía Blanca, con el mismo rumbo y dirección, hasta la cerca de la parte Sur del antiguo Instituto Cubano del Petróleo, por la que continúa, primero con rumbo Sur Oeste y Noroeste después, hasta intersectar el Río Martín Pérez (GB-SMP-RG); continúa por el ferrocarril con rumbo Oeste, por su borde Sur, hasta el río Luyanó (RG-SMP-LMB); toma por dicho río con rumbo Norte, por su borde Oeste, hasta el Anillo del Puerto (RG-LHVOL); por lo que toma con rumbo Noroeste y por su borde Suroeste hasta llegar a la intersección de la Bahía de La Habana con el límite entre los Almacenes Terminales Mambisas y por el borde la Flota Cubana de Pesca (RG-LHV).





## **Capítulo 1. Descripción del municipio**

El Municipio Regla a partir de la División Político Administrativa realizada en el año 1976 y por acuerdo del Primer Congreso del PCC dividió su territorio en tres Consejos Populares que son:

### **1.- Consejo Popular Loma-Modelo**

### **2.- Consejo Popular Guaicanamar**

### **3.- Consejo Popular Casablanca**

El Municipio Regla limita al Norte con el municipio de Habana del Este, al Sur con los municipios San Miguel del Padrón y Guanabacoa, al Este con los municipios de Guanabacoa y la Habana del Este y al Oeste con el municipio Habana Vieja.

Con sólo 9.2 Km<sup>2</sup> de extensión territorial, Regla es el Municipio más pequeño de Ciudad de La Habana y a su vez el más definido en cuanto a su área por estar rodeado de un anillo industrial. Se desarrolla principalmente en la llanura baja de la bahía, parcialmente pantanosa, encontrándose áreas de superficie baja marino palustre, parcialmente cubierto por construcciones y áreas bajas inundables. Las áreas más alejadas de la línea costera se desarrollan en una llanura ondulada medianamente decepcionada con alturas de 7.50 mts. En la Zona de Casablanca se destaca un escarpe denudativo, con fuertes valores de pendientes. Su desarrollo poblacional comenzó en el Siglo XVI. Regla está conformada por dos comunidades importantes: la que da el nombre al territorio y Casablanca. Gran parte del territorio del municipio está ocupado por la esfera productiva relacionado con la actividad portuaria y ello representa un obstáculo al desarrollo urbano residencial y ofrece riesgo a la población por la proximidad de instalaciones para el procesamiento de sustancias inflamables.

Las condiciones ambientales de Regla se ven afectadas por instalaciones industriales contaminantes, por el almacenamiento y traslado de fertilizantes y carbón (Atrache Casablanca) y el transporte automotor, así como malos olores producidos por vertimientos de residuales sin tratamiento a corrientes superficiales y a la Bahía. Es el Municipio más afectado por polvos sedimentales.



Entre las fuentes más contaminantes tenemos

Fertilizantes “Gerardo Granda”.

Termoeléctrica “Antonio Maceo” y “Frank País”.

Refinería “Nico López”

Fundición “Galaimena”

Derretidora de sebo.

Saladero de cueros Cayo Cruz.

Las áreas residenciales más antiguas de Regla y parte de Casablanca se caracterizan por la presencia de medianerías, superficie descubierta mínima del 15%, fachadas alineadas junto a la acera, y en las áreas periféricas los repartos más residenciales, por la presencia de pasillos laterales y de fondo, portales privados con la existencia de jardín frontal en las edificaciones. Se encuentran también áreas residenciales de viviendas precarias, clasificadas como Sectores de erradicación o de transformación, y áreas residenciales de nuevo desarrollo.

Otras características del Municipio son la casi inexistencia de grandes parques y áreas verdes, la presencia de Zonas Especiales como el Instituto de Meteorología entre otras, el establecimientos de ciertas Zonas de Reserva para el desarrollo ulterior y áreas que por sus características históricas, arquitectónicas, urbanísticas y ambientales pueden ser definidas como Zonas de Alto Valor. Entre las vías más importantes del Municipio se encuentran: Carretera de Casablanca, Anillo del Puerto, Avenida Rotaria y Vía

## **1.2 Derrotero del municipio:**

A partir de la falda de la Loma de la Fortaleza de la Cabaña, orilla noroeste de la Bahía de La Habana, donde termina la Zona No. 1 del Puerto (LHE-RG-CH); toma la cerca de la Cabaña, con rumbo Sureste primero y Noroeste después, hasta encontrar la entrada del Instituto de Meteorología (LHE-RG 1); continúa por la cerca de La Cabaña, con rumbo Noroeste, hasta la calle Primera del Reparto “Braulio Coroneaux” (LHE-RG2); continúa por el mismo rumbo primero y después con rumbo Este, hasta intersectar la Carretera de la Circunvalación (LHE-RG-3), continúa por el faldeo de las lomas hasta intersectar la cerca de una finca estatal, por esta a 60 metros y paralelo a la Monumental, por el que



continúa, con rumbo Este, por su borde Norte, hasta la carretera de Tiscornia (LHE-RG-4); por la que continúa por su lado Oeste con rumbo Sur, hasta llegar al fondo del Hospital Naval, bordeando las faldas de las lomas, por su lado Sur y con rumbo Este, hasta encontrar la carretera de Casablanca (LHE-RG-5); por la que corta su intersección con la Avenida de Guanabacoa (LHE-RG-6); toma por dicha Avenida, con rumbo Sur y por su borde Oeste hasta su intersección con el ferrocarril Casa Blanca - Matanzas (LHE-RG-6); toma por dicha Avenida, con rumbo Sur y por su borde Oeste, hasta su intersección con el ferrocarril Casablanca - Matanzas (LHE-RG-7); continúa por el ferrocarril, por su borde Norte y con rumbo Este, hasta la calle 10 del Reparto "Antonio Guiteras" (LHE-RG-8); continúa por dicha calle con rumbo Sureste y borde Sureste, limitándose con la cerca de la Refinería "Ñico López", hasta su intersección con la Vía Blanca (LHE-GB-RG); toma por la Vía Blanca con rumbo Suroeste y por su borde Sureste, hasta intersecar la calle Independencia (GB-RG-1); continúa por la Vía Blanca, con el mismo rumbo y dirección hasta intersecar la línea del ferrocarril (GB-RG-2); continúa por la Vía Blanca, con el mismo rumbo y dirección, hasta la cerca de la parte Sur del antiguo Instituto Cubano del Petróleo, por la que continúa, primero con rumbo Sur Oeste y Noroeste después, hasta intersecar el Río Martín Pérez (GB-SMP-RG); continúa por el ferrocarril con rumbo Oeste, por su borde Sur, hasta el río Luyanó (RG-SMP-LMB); toma por dicho río con rumbo Norte, por su borde Oeste, hasta el Anillo del Puerto (RG-LHVOL); por lo que toma con rumbo Noroeste y por su borde Suroeste hasta llegar a la intersección de la Bahía de La Habana con el límite entre los Almacenes Terminales Mambisas y por el borde de la flota Cubana de Pesca (RG-LHV).

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

A los efectos de estas Regulaciones, el Municipio Regla queda dividido en **seis zonas de regulación**

**Zona de Regulación de Intervención Urbana I**\_(baja intensidad máxima preservación). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de baja intensidad urbana. Para lograr la preservación de los mismos, sus componentes urbanos no tendrán recalificaciones ni variaciones fundamentales, atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existentes como a las previsiones de



desarrollo. Conformada por los **cuatro** Centros Históricos Urbanos y las **dos** zonas Centros:

- **Zonas de Alto Valor Regla**
- **Zonas de Alto Valor Casablanca**
- **Zonas de Alto Valor Cementerio de Regla**
- **Zonas de Alto Colina Lenin**
- **Zonas de Alto Valor Construcciones Militares que forman parte del sistema defensivo de la Ciudad**
- **Zonas de Centro Regla**
  
- **Zonas de Centro Casablanca**

**Zona de Regulación de Intervención Urbana II** (media intensidad o intervenciones moderadas). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de media intensidad urbana. Para lograr la preservación de los mismos, algunos de sus componentes urbanos pueden presentar determinadas recalificaciones o variaciones apreciables, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo al estado de conservación y descaracterización existentes y a las previsiones de desarrollo. Conformada por **Once** zonas.

- **Zonas Especiales Oeste de Casa Blanca**
- **Zona Especiales Grandes Instalaciones**
  
- **Zonas Especiales Braulio Coroneaux**
- **Zonas Especiales El Asilo**
- **Zonas Especiales Politécnico Naval “Aracelio Iglesias”**
- **Zonas Especiales Loma de Carretera de Casablanca**
- **Zonas Especiales Centro Técnico Materiales de Construcción**
- **Zonas Especiales Albergues de Viviendas**
- **Zonas Especiales Cementerio de Regla**
- **Zonas Especiales Vertedero de Cayo Cruz**



- **Zonas Especiales Microreserva de Tiscornia**

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

- Sectores Tipológicos Residenciales Regla
- Sectores Tipológicos Residenciales Casablanca – Sur
- Sectores Tipológicos Residenciales Lídice - Habana Nueva
- Sectores Tipológicos Residenciales Modelo - Colina Belot
- Sectores Tipológicos Residenciales Braulio Coroneaux
- Sectores Tipológicos Residenciales La Marina
- Sectores Tipológicos Residenciales La Unión
- Sectores Tipológicos Residenciales Casablanca – Norte
- Sectores de Transformación La Verdolaga
- Sectores de Transformación Loma del Tanque
- Sectores de Transformación Loma de Proyecto
- Sectores de Transformación La Colonia
- Sectores de Transformación Pedro Lantigua
- Sectores de Transformación Caserío de la ENA
- Sectores de Transformación El Asilo

**Zona de Regulación de Intervención Urbana IV** (singular). Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de singular intensidad urbana por sus excepcionales valores culturales, paisajísticos y/o su gran complejidad funcional.

Para lograr la preservación de los mismos sus componentes urbanos resumirán sólo recalificaciones o variaciones medidas, acordes con la respectiva degradación que las caracteriza, según estipulen las regulaciones establecidas





atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existente como a las previsiones de desarrollo. Conformada por **siete** zonas:

- Zona de Reserva El Modelo.
- Zona de Reserva El Bosquecito.
- Zona de Reserva Casablanca.
- Zona de Reserva Estadio 'Alberto Álvarez'.
- Área Verde Faja de la Refinería "Ñico López".
- Área Verde Faja de Arroyo Tadeo.
- Área Verde Faja de la Loma de Casablanca.

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

- Zona de Nuevo Desarrollo Ciruela o Parcelación Rotaria
- Zona de Nuevo Desarrollo Arco Iris
- Zona de Nuevo Desarrollo Recreo 1
- Zona de Nuevo Desarrollo Recreo 2
- Zona de Nuevo Desarrollo Guiteras-Regla I
- Zona de Nuevo Desarrollo El Vivero
- Zona de Nuevo Desarrollo Guiteras- Regla II

**Zona de Regulación de Intervención Urbana VI** (Grandes instalaciones). Conformada por cinco zonas (producción, canteras, unidades militares, vertederos, presas, villas, seminarios y áreas protegidas)

A los efectos de estas Regulaciones, el Municipio Regla queda dividido en las siguientes Zonas y Sectores:

- Zonas de Producción Guasabacoa
- Zonas de Producción Marimelena - Ñico López
- Zonas de Producción Casablanca
- Zonas de Producción Elio Llerena



- Zonas de Producción Carpintería
- Zonas de Producción
- Talleres de Obras Marítimas
- Zonas Oeste Casablanca.
- Zonas Grandes Instalaciones

## **Capítulo 2.**

### **Caracterización de las regulaciones**

#### **2.1 Regulaciones urbanísticas**

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

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

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.

- a) Exigir, a través los diferentes momentos del proceso inversionista, mediante los certificados de microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia del cumplimiento de las restricciones, regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- b) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- c) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.



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

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

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

a) La integración coordinada de los elementos urbanos: ocupación, utilización, tipologías, uso, morfologías, densidades y alturas, a los efectos de mantener y/o lograr la preservación de los valores culturales y naturales, y la incorporación de otros nuevos, en un área

determinada de la ciudad sujeta a regulación a partir del código urbano que establecen estas normativas. Su alcance y tipo definen el grado de aplicación según la imagen, vocación o tendencia de desarrollo y la clasificación que se determine, a partir de la calificación territorial asignada o adjudicable a los referidos elementos urbanos.

b) El grado de explotación del suelo urbano, como parte de una imagen sustentable dentro de una óptica generalmente de preservación, definiendo las zonas valiosas donde se llevará

a cabo, asignando o reasignando calificaciones similares a los elementos urbanos existentes, y los códigos a respetar en zonas de nuevo desarrollo o que admitan recalificaciones de los diferentes elementos urbanos a insertar. Cualquier plan de desarrollo urbano futuro, requerirá un proyecto específico.



## **2.2 Premisas conceptuales**

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

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



j) Mantener la esencia de la forma de la ciudad actual, logrando una consecuente distribución territorial de las actividades urbanas que apoyan a la predominante función residencial.

k) Contemplar la gestión de riesgo en todos los procesos.

h) Aumentar en medida apreciable las áreas verdes para disminuir los efectos de la isla de calor y contrarrestar la contaminación atmosférica.

Insertar los espacios de uso público de nivel de ciudad y de barrio en relación con las características específicas de cada zona.

i) 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.

j) Incrementar el control urbano-territorial para mitigar y eliminar las indisciplinas que requieren la aplicación sistemática de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico, y que los mismos estén disponibles para lograrlo.

### **2.3 Regulaciones generales para todo el municipio**

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

Artículo 1.- Las presentes "Regulaciones" nos facilitaran el mejor funcionamiento de los asentamientos tanto urbanos como rurales que regulan los principios generales que orientan las acciones a emprender por las personas naturales y jurídicas en materia de urbanismo y establecen las normas básicas para su control.

Artículo 2.- Los objetivos de estas Normas son:

- a. Unificar la legislación vigente en materia de ordenanzas de la construcción y regulaciones territoriales y urbanísticas de carácter general;
- b. establecer los principios que orienten las acciones a emprender por las personas naturales y jurídicas en materia de urbanismo y arquitectura; y
- c. contribuir a desarrollar una conciencia ciudadana en materia de urbanismo y arquitectura, en función de evitar las ilegalidades y violaciones en ambas.





**Artículo 3:** Estas ampliaciones y construcciones en azoteas en ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior. Deberán contar para su realización con licencia de construcción otorgada por la Dirección de Arquitectura y Urbanismo Municipal.

**Artículo 4:** En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieras, las ampliaciones y construcciones en azoteas se autorizarán sólo a partir de la segunda crujía de la edificación.

**Artículo 5:** Para la aprobación de los proyectos de ampliación y construcciones en azoteas, es necesario la presentación de un proyecto de arquitectura detallado, con planta y elevaciones, así como la relación de materiales a utilizar y proyecto de redes técnicas; suscrito por un especialista de lo contrario no podrá ser otorgada la licencia de construcción.

**Artículo 6:** La Dirección Municipal de Planificación Física, podrá solicitar la paralización y posterior demolición de la obra, cuando ésta no cumpla los requisitos que se establecen para dicho proyecto, según lo establecido en la legislación vigente.

**Artículo 7:** 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 estos y el tránsito de vehículos. Sólo se autorizará la ubicación o colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

**Artículo 8:** 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 y urbanos, de la legislación vigente debe complementarse con las Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación de fecha 31 de Diciembre de 1995, emitidas por la Dirección Provincial de Planificación Física.



**Artículo 9:** Los elementos del mobiliario urbano tales como: marquesinas, toldos, pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus y otros requerirán diseños apropiados a las características de cada una de las Zonas o Sectores, y deberán ser aprobados por la Dirección Provincial de Planificación Física, y su ejecución o construcción autorizada mediante licencia por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 10:** Se prohíbe todo tipo de acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a las edificaciones, sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental sin la previa consulta y aprobación de las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, según sea su grado de protección o importancia local, municipal, de interés de la Ciudad o Nacional.

**Artículo 11:** Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en el municipio Regla, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.

**Artículo 12:** Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, pueden ser confeccionados de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semi piramidales y semiesféricos y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales, según la que ésta última sea, se regula en la forma siguiente:

Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directo a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2 metros.

Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera, su saliente será el ancho de ésta, reducida en 0,20 metros y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 metros. Si proyectan sobre el pavimento de la calle, su saliente no podrá sobrepasar el ancho de ésta reducido en un metro y su altura no será menor de 4.00 metros.

El uso de estos últimos sólo será autorizado en los edificios destinados a comercios o industrias, en forma transitoria durante la carga y descarga de mercancía. Si proyectan sobre terrenos de propiedad privada o jardín,



cualquiera que sea su posición no podrá cubrir más del 30% del área libre sobre la que proyecten y su altura sobre el nivel del piso no será menor de 2,50 metros.

**Artículo 14:** Para las nuevas construcciones se deben cumplir las siguientes regulaciones:

Incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

La tecnología constructiva a utilizar debe ponerse en función de la arquitectura de la edificación para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores. La cisterna se construirá totalmente soterrada bajo el edificio o en el exterior, (dentro de los límites de propiedad) pero permitiendo áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.

Debe proyectarse el tratamiento de residuales líquidos antes de su disposición final.

Debe solucionarse el drenaje del área sin afectar la vía pública ni los predios colindantes.

El proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal creada al efecto, en presencia del proyectista y el inversionista correspondiente.

Una vez aprobado el proyecto por la Comisión Municipal el inversionista debe solicitar la Licencia de Construcción en la D.M.P.F. correspondiente o en la Dirección Provincial de Planificación Física.

El replanteo de la obra debe realizarse en presencia del técnico designado por la D.M.P.F.

Deben preverse y resolverse todas las afectaciones a la vía pública y a los predios colindantes durante la puesta en marcha y explotación de la inversión.

El proyecto ejecutivo debe considerar el uso de vegetación así como las áreas libres de plazas y juegos infantiles que contribuyan a satisfacer las necesidades de la población y ayude a crear un ambiente más agradable y por consiguiente eleve la Zona desde el punto de vista estético, higiénico y ambiental.

**Artículo 15:** Se debe preservar una faja de áreas verdes de protección entre 5 – 15.00 metros a ambos lados de las Autopistas, vías férreas, intercambios y soluciones viales, adecuándose a las características de estos y a su localización en áreas suburbanas o densamente urbanizada.



**Artículo 16:** Se debe preservar una faja de áreas verdes de protección entre 5 –15.00 metros a ambos lados de los ríos, arroyos, canales, embalses, conductos energéticos y otras redes técnicas, adecuándose a las características de estos y a su localización en áreas suburbanas o densamente urbanizadas establecerá la caracterización general, delimitación y derroteros, régimen de uso y regulaciones urbanísticas; así como otras disposiciones específicas para el sistema de transporte, la red vial y el equipamiento ingeniero del Municipio Regla.

#### **2.4 Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación**

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

#### **2.5. Tablas y normas gráficas**

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

#### **2.6 Glosario de términos**

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

#### **2.7 Bibliografía y anexos**

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



## Capítulo 3

### Regulaciones Urbanísticas generales para el Municipio

#### 3.1 Calidad del medio ambiente

##### 3.1.1 Responsabilidad ambiental

**Artículo 1.** 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

**Artículo 2.** Prevalece la equidad social en toda acción y se satisface a través del medio ambiente construido las necesidades básicas de la población, se refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

##### 3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado

**Artículo 3:** Se establece para el suelo urbanizado edificado lo siguiente:

- a) No se localizan instalaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No se utilicen en el desarrollo de actividades productivas y otras, elementos químicos.
- c) La maquinaria instalada se dispone de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
- d) Las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las normativas sectoriales vigentes.
- e) Las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

##### 3.1.4 Paisaje urbano

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





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

### **3.1.5 Infraestructura**

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

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

7Para las nuevas inversiones se establecen, desde la etapa de proyecto, el tratamiento de las aguas residuales y los desechos sólidos y su recuperación para otros usos.

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

**Artículo 6:** Para la construcción de las industrias y otras fuentes emisoras contaminantes del aire, se respetan los radios mínimos recomendables y adoptan medidas para reducir las emisiones de contaminantes.

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

**Artículo 7:** Se aprovechan los recursos locales y se realiza el reciclaje de los desechos.

**Artículo 8:** Se utilizan materiales locales en la construcción para disminuir los costos asociados con el transporte.

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

### **3.1.8 Transporte**

**Artículo 10:** Se establece el uso del transporte público, de taxis y de bicicletas para disminuir el impacto nocivo de combustibles sobre el medioambiente.



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

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

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

**Artículo 11:** Para las nuevas intervenciones se establece que:

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

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

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

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

### **3.1.10 Edificaciones sustentables**

**Artículo 12:** Se establece el logro de edificaciones sustentables a través de:

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

b) El logro de ventilación cruzada previendo en cada espacio habitable de una nueva edificación, la existencia de una o más ventanas operables con una superficie mínima de 1,5 m<sup>2</sup> por habitación.

c) El uso de energías alternativas.

d) El diseño de microclimas a través de la colocación de elementos naturales y arquitectónicos que aprovechen las brisas frescas y disminuyan la incidencia solar en los espacios habitables, de patio y jardín.

e) El empleo de terrazas y azoteas jardín en las zonas de mayor densidad y ocupación del suelo, donde no existan jardines traseros y siempre que las condiciones estructurales de la edificación lo permitan.



f) La incorporación de huertos y agricultura urbana, restringido a las áreas libres dentro de las parcelas edificadas, nunca jardines, siempre que las dimensiones lo permitan, con carácter temporal.

## **3.2 Protección y preservación patrimonial**

### **3.2.1 Zonas de protección**

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

### **3.2.2 Clasificación de los Grados de protección.**

**Artículo 13:** En virtud de lo dispuesto en el Decreto no.55 del 29 de noviembre de 1979 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, en su capítulo VIII de la Protección de Monumentos, artículo 39, se definen cada uno de los cuatro Grados de Protección a que están sujetos los correspondientes bienes patrimoniales, en calidad de primer, segundo, tercer y cuarto grado de protección respectivamente.

**Artículo 14 :** A los efectos de aplicar lo establecido en el artículo precedente a las presentes regulaciones, se disponen al respecto las siguientes definiciones relativas a la protección patrimonial de los inmuebles construidos y por construir en el territorio:

- a) Primer Grado de Protección o Grado de Protección I: Bienes de alto valor por la calidad de su arquitectura y/o por considerarse ejemplares únicos o muy escasos. Se le asigna a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones históricas-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Estos edificios sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento o de restauración.
- b) Segundo Grado de Protección o Grado de Protección II: Bienes de valor caracterizados por el interés de su arquitectura, aunque no a la altura del nivel anterior y quizás hayan sufrido deterioro y/o mutilaciones parciales que afecten su integridad. Aquellos edificios que por su carácter singular o por razones



históricas artísticas, se hace necesario la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo esto ser compatible con un cambio de uso. Los edificios comprendidos en este grado de protección podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación.

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

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 Frentes de calles de alto valor.**

**Artículo 14 :** 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. Se preservan las calles consideradas como frentes de alto valor dentro del municipio:

#### **a) Calle Martí**



- c) **Calle Maceo**
- d) **Calle Calixto García**
- e) **Calle Máximo Gómez**
- d) **Calle 24 de Febrero**
- b) **Calle Santuario**

#### **3.2.4 Medidas de preservación.**

**Artículo 15:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- a) Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, 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 administración competente.

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) Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen junto con los solares yermos, el potencial de transformación-evolución más importante de la zona de que se trate, por lo que podrán según sea el caso y se decida, ser objeto de acciones de todo tipo.

n) Se prohíben toda clase de usos indebidos en los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción.

**Artículo 16:** 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 pongan en alza 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.

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 17:** 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 18:** 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.

**Artículo 19.** Toda acción constructiva o urbanística que pretenda ejecutarse en la Zona de Valor y otras de valor, requerirán del permiso de obra o licencia de construcción, previa consulta a la CMM y su aprobación correspondiente.

**Artículo 20:** La Dirección Municipal de Planificación Física será la encargada de solicitar a la CMM la aprobación correspondiente a las obras dentro de la Zona de Valor. En el caso de la licencia otorgada por la DPPF, la CMM gestionará la aprobación correspondiente con la CPM o la CNM según el caso.

**Artículo 21:** Toda acción constructiva que se proponga ejecutar en los Monumentos Nacionales o Locales declarados, requerirá la aprobación de la CNM.

**Artículo 22:** Se prohíbe proyectos de peatonalización de vías públicas sin la aprobación de la CMM y la CPM.

**Artículo 23:** Si por necesidades del desarrollo del tránsito en la ciudad se estudiase una modificación del trazado vial en la Zona de Valor, se requerirá



antes de proceder a elaborar la propuesta de proyecto, solicitar a las instancias de Monumentos, su valoración del área para la toma final de decisión.

**Artículo 24:** No se colocarán frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas Monumentos o GP-1 y GP-2, soportes o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas.

**Artículo 25:** Se prohíbe la instalación de apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, depósitos de basura, etc., en las fachadas o frentes de construcciones declaradas Monumentos o con GP-1 y GP-2.

**Artículo 26:** Para la colocación de toldos en las edificaciones en los declarados monumentos y GP-1 y GP-2, se requerirá la aprobación de la instancia de Monumentos correspondiente.

**Artículo 27:** La solución y colocación del mobiliario urbano se realizará de acuerdo con proyectos integrales de reanimación urbana en la Zona de Valor, previa aprobación de la instancia de Monumentos correspondiente.

**Artículo 28:** Se permitirá el diseño gráfico en muros siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por la instancia de Monumentos correspondiente.

**Artículo 29:** La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado, la falta de valores estéticos, etc., del existente, requerirá la consulta con la CMM, la que verificará su significado histórico y cumplirá las instancias de aprobación correspondiente.

**Artículo 30:** En las edificaciones declaradas Monumentos y en las de GP-1, se prohíben los cierres permanentes de galerías, terrazas, portales y balcones.

**Artículo 31:** Se prohíbe la construcción de portales privados en fachadas continuas cuando no exista condicional de portal en la zona.

**Artículo 32:** Se prohíbe la construcción de balcones y aleros en fachada al nivel de entresijos de nueva construcción.

**Artículo 33:** Para la reparación, mantenimiento, conservación o cualquier otra acción sobre elementos estructurales que posean pinturas murales, deberá contarse con la evaluación y aprobación de la entidad de Monumentos correspondiente.

**Artículo 34:** No se permitirán demoliciones parciales o totales en la zona urbana de valor sin previa consulta y la aprobación por la entidad de Monumentos correspondiente.



### **3.3. Riesgo y vulnerabilidad**

#### **3.3.1. Recursos naturales**

**Artículo 35:** El proceso inversionista garantiza la protección de instalaciones y la defensa de las actividades económicas, sociales y del medio ambiente natural contra los efectos nocivos que éstas pueden causar.

#### **3.3.2. Desastres naturales**

##### **Zonas con peligro de inundación por penetración del mar**

**Artículo 36:** Para la zona costera y de protección se establece lo siguiente:

- a) La ejecución de actividades y la colocación de instalaciones con estructuras ligeras, cuya función responda al disfrute del tiempo libre y la recreación.
- b) Para la zona primaria y secundaria de riesgo las intervenciones están asociadas a la calidad técnico constructiva de las nuevas construcciones y a la preservación y mejoramiento de dicha calidad en las existentes, restringiendo el crecimiento poblacional y habitacional no previsto, las ampliaciones y divisiones de viviendas en plantas bajas, las instalaciones sin la solidez requerida, los materiales o elementos con determinada fragilidad implícita o carentes de la debida protección, y la precariedad temporal o resistencia pasajera según su carácter y tipo, prohibiéndose la nueva construcción de viviendas en planta baja.
- c) En ambas zonas de riesgo, con carácter excepcional, se ubican obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios básicos, recreativos y otros, siempre que su estructura sea modular por panelería, puedan montarse y desmontarse mediante proceso continuo en seco y que sus elementos componentes sean fácilmente manipulables y transportables.
- d) Los edificios de nueva construcción se diseñan de forma que el nivel de piso terminado en las plantas bajas quede a 1,20 m sobre el nivel de la acera; los niveles inferiores se utilizan preferentemente para parqueos de vehículos y otras actividades que permitan un fácil traslado de su equipamiento.





- e) La construcción de sótanos y semisótanos es obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa, prohibiéndose en ellos el uso residencial.
- f) La altura máxima al exterior de los semisótanos es de 1,20 m.
- g) Cuando los sótanos se correspondan en su parte superior con un portal de tránsito público, estos permanecen cubiertos por obras de fábrica cuya naturaleza y contextura es capaz de garantizar la seguridad del tránsito peatonal.
- g) La estructura y muros que se diseñen para cerrar este tipo de edificación equilibran naturalmente cualquier fuerza hidrostática en caso de inundación que actúe sobre sus paredes exteriores, permitiendo en su caso la entrada y salida de las corrientes de agua.
- h) Las instalaciones eléctricas y generadores, de plomería, equipos de ventilación, cisternas, así como otras redes urbanas de servicios, se diseñan e instalan de manera que eviten la penetración del agua o su contaminación ante la ocurrencia de inundaciones.
- i) Los cercados o muros delimitadores de la parcela se realizan con elementos que ofrezcan el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos y fuerzas o impactos naturales, salvo que se construyan estructuralmente capaces de resistirlos.
- j) El drenaje para las parcelas se diseña de manera que ocurra rápido e integrado al estudio y solución general de la evacuación de las aguas de esta zona.
- k) La disposición de los edificios en su emplazamiento produce el mínimo de obstrucción física posible, no ocupan ni interrumpen las vaguadas y pasos naturales y artificiales del agua, en su drenaje superficial o canalizado.
- l) Se proporcionan a las edificaciones anclajes apropiados diseñados al efecto para colocar elementos protectores fijos o removibles en las fachadas, susceptibles de afectación.



m) El mobiliario indispensable de las edificaciones en plantas bajas y semisótanos permite su rápida manipulación para su posible traslado en caso de inundación.

n) Todo proyecto urbano y arquitectónico se concibe de manera que ofrezca el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos, fuerzas o impactos naturales.

o) Los elementos del mobiliario urbano como toldos, marquesinas, señalizaciones, bancos de estar, luminarias, cabinas telefónicas, elementos escultóricos y de ornamentación y otros, poseen diseños apropiados a las características de la zona y tienen en cuenta el nivel de riesgo.

p) En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otras, se resguardan y enmascaran en las cubiertas de las edificaciones.

q) Se cumple para las redes eléctricas y de comunicaciones, ya sean aéreas, enterradas o soterradas, lo dispuesto en el Decreto No. 177 de diciembre de 1992.

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

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

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

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



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

**Artículo 37:** Todo proyecto a ejecutar dentro de las zonas afectadas por la penetración del mar tiene en cuenta los requerimientos de adaptación y mitigación del riesgo.

### **Zonas con peligro de inundación por intensas lluvias**

**Artículo 38:** En planta baja de las edificaciones, en las zonas afectadas por inundaciones, no se localizan nuevas viviendas ni alojamiento hasta que se den las soluciones técnicas para problemática.

**Artículo 39:** El nivel de piso terminado en las plantas bajas de los edificios de nueva construcción se establece a 1,20 m sobre el nivel de la acera.

**Artículo 40:** En los niveles inferiores de las edificaciones se ubican preferentemente funciones como parqueo de vehículos y otras actividades que permitan un fácil traslado de su equipamiento así como la liberación del área en caso de amenaza.

### **3.3.3. Riesgos tecnológicos**

**Artículo 41:** Las instalaciones de servicios y comercios cuentan con las medidas y dispositivos para la protección contra incendios, el tratamiento de residuales tales como incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, antes de su puesta en marcha.

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

**Artículo 42:** No se construyen nuevas instalaciones ni ampliaciones de las existentes en azoteas, ni realizan nuevos entresijos en edificaciones en mal estado técnico constructivo.



### **3.4. Infraestructura técnica**

#### **3.4.1. Red eléctrica**

**Artículo 43:** Para el sistema de redes técnicas se establece la conservación, rehabilitación y completamiento de sus instalaciones, la realización de inversiones y obras para mejorar el servicio y evitar la contaminación ambiental, la inclusión de nuevas redes de tecnología contemporánea y ordenar aquellas que afectan la imagen urbana de los inmuebles; para ello se cumple:

- a) Los residuales domésticos, comerciales, industriales y otros no se conectan a la red de drenaje pluvial, su vertimiento superficial y disposición final se realiza previo tratamiento.
- b) Se preservan las fajas de protección de las instalaciones, conductos y redes aéreas, a nivel o soterradas, según la legislación vigente, y se cumplen las disposiciones establecidas para las mismas por las entidades facultadas.
- c) Los túneles, obras defensivas y de protección a la población, obras de preparación ingeniera y otras, respetan las restricciones señaladas para las redes del sistema de equipamiento de infraestructura técnica del municipio.
- d) Las instalaciones y equipos al servicio de la edificación se sitúan en el interior de la misma y evitan su manifestación externa directa.
- e) Las redes técnicas en fachadas se colocan cuando no implican daño físico a la edificación o enrarezcan su imagen.
- f) Los elementos que ineludiblemente aparecen en el exterior, por su función, se integran al diseño del edificio y prevén las medidas correctoras del impacto visual, especialmente en aquellas zonas de valor histórico, arquitectónico o paisajístico.
- g) Las instalaciones de climatización no se colocan visibles en la fachada exterior ni sobresalen de la línea de fachada principal, quedan integrados en la composición y formalización de la misma.
- h) Los tanques, cisternas, cámara de transformadores y otros, por nuevo servicio de infraestructura técnica o ampliación de la demanda, se colocan dentro de la propia edificación o parcela.



## **Red eléctrica exterior e interior**

**Artículo 44:** El suministro de energía eléctrica a las instalaciones se realiza mediante acometida, aérea o soterrada, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente; para las mismas se establece:

- a) Longitudes de hasta 25 m.
- b) Los conductores soterrados, al salir de la tierra, se alojan en conductos o canalizaciones aprobados por las normas eléctricas.
- c) Las canalizaciones adosadas a los postes se prolongan, desde un punto situado por debajo del nivel del suelo, hasta 2,50 m de altura.
- d) Los equipos de medición se instalan en el punto más próximo a la entrada de alimentación de la instalación.
- e) Excepcionalmente son permisibles acometidas aéreas, siempre y cuando se ubiquen a más de 3 m de la acera o nivel del suelo; a 3,60 m por encima de vías con circulación vehicular o áreas de estacionamiento sin tránsito de camiones; a 4,50 m si hay tránsito de camiones; a 5,40 m sobre paseos, plazas, plazuelas y parques; y a 1 m respecto a ventanas, puertas, salidas de emergencia o sitios similares, siempre que el punto de retención de los conductores de acometida esté a más de 3 m sobre el nivel del suelo y sea capaz de soportar el esfuerzo mecánico impuesto por la acometida.

**Artículo 45:** Cuando la red eléctrica de distribución sea aérea, los transformadores se montan a una altura en la cual su punto más bajo esté a no menos de 5,40 m del nivel del suelo; en ningún caso el transformador coincide con vano alguno del inmueble colindante.

**Artículo 46:** Las cámaras de transformadores se localizan al interior de los locales y se integran al diseño de la edificación, las que se construyen en inmuebles ruinosos o solares yermos, se enmascaran o integran a la edificación ante rehabilitación o nueva construcción.

**Artículo 47:** Los registros de cámaras soterradas, cajas seccionales, cajas QD y rejillas de re ventilación permanecen correctamente tapados.

**Artículo 48:** Las baterías de metros contadores se localizan a la entrada del edificio, en espacios de fácil acceso y convenientemente protegidos.



**Artículo 49:** La electricidad interior cumple lo estipulado en las Bases de Diseño de las Normas Cubanas de 1999.

### **Iluminación exterior**

**Artículo 50:** La iluminación pública no provoca deslumbramiento o contaminación luminosa.

**Artículo 51:** Los elementos componentes del sistema de la iluminación de realce están ocultos y protegidos si se empotran en algún lugar de tránsito público.

**Artículo 52:** Las luminarias del sistema de alumbrado público se colocan en:

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

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

**Artículo 53:** Los gabinetes de telefonía se colocan adosados o empotrados en los paramentos de los edificios, sin interrumpir vanos, elementos decorativos, carpintería y herrería.

**Artículo 54:** Los gabinetes telefónicos se colocan en el interior de los inmuebles, según soluciones idóneas en cada caso, nunca interrumpiendo el paso peatonal en los espacios públicos.

**Artículo 55:** Las redes para servicio de telefonía, televisión, audio e informática, se realizan soterradas y evitan los cruzamientos aéreos.

**Artículo 56:** Las cajas terminales están correctamente tapadas y los bajantes organizados y grampeados.

**Artículo 57:** En azoteas de nuevas inversiones no se colocan antenas receptoras, el centro de recepción y distribución de la señal es centralizado.





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

**Artículo 58:** Las redes de diferentes sistemas, tanto de edificaciones como externas, no se interconectan.

**Artículo 59:** A la red de canalizaciones no se conectan desechos fecales, residuales de petróleo, grasa, aceites, gasolina o similares, sin el tratamiento adecuado.

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

**Artículo 60:** La red de gas manufacturado posee fajas y distancias de protección, de igual manera las instalaciones o puntos de regulación de gas, estableciéndose restricciones y medidas de protección.

## **3.5 Vías públicas**

### **Arterias principales**

**Artículo 61:** 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.

La arteria principal del municipio es **Vía Blanca** para la cual se preservarán las fajas de propiedad siguientes:

**Artículo 62:** Esta vía con categoría de arteria principal de ciudad, se proyectó con una sección transversal típica de 6 carriles de circulación, con un separador central de 2.00 m, con sus canaletas laterales de 0.50 m y contenes integrales de 0.50 m, césped de 1.00 m y aceras de 1.50 m a cada lado de calzada, para un ancho de 30.00 m desde la rotonda de la Ciudad Deportiva hasta la rotonda de Cojimar, para ampliar su capacidad de 4 a 6 carriles de circulación, y asimilar los flujos vehiculares (sobre todo de carga) en la dirección oeste-este de la ciudad.

La distancia entre el borde exterior de la acera y la línea de construcción varía, de acuerdo con las líneas de fachadas existentes a los bordes de la vía, por eso los diferentes anchos propuestos según los tramos:

En el tramo de la vía que pertenece al municipio desde el puente del río Martín Pérez hasta el puente sobre el FFCC Norte, deben preservarse las siguientes fajas:



Desde el río Martín Pérez hasta la ave Rotaria: 15.0 m medidos desde el eje de la vía actual hacia cada lado (30.00 m en total).

Desde la ave Rotaria hasta el puente sobre el FFCC de la línea Hershey 20.00 m medidos desde el eje de la vía actual hacia cada lado (40.00 m en total)

**Artículo 63:** Se prohíbe todo tipo de acción constructiva en las áreas e isletas pertenecientes a los cruces con las intersecciones con Calzada de Guanabacoa, Calzada Vieja de Regla, Ave Rotaria y acceso a la Refinería “Ñico López” sin las autorizaciones correspondientes.

**Artículo 64:** Se prohíben acciones constructivas sobre los cruces o sus áreas cercanas de la Vía Blanca sin previa consulta con la DPPF.

**Artículo 65:** La ciclovía paralela a la actual Vía Blanca desde la rotonda de Guanabacoa hasta la cerca del FFCC Hersey sobre la vía, está dentro de las fajas a preservar en la faja de protección de esta vía, por lo que cualquier afectación a ella debe consultarse a la DPPF

### **3.5.3 Arterias secundarias y Vías colectoras**

**Artículo 65:** Las arterias secundarias o vías colectoras del municipio que quedan insertados a los ejes principales

Dentro de estas calles quedan insertados los ejes principales que por razones patrimoniales, servicios u otros, son considerados de alto valor

- Calle Martí
- Calle Maceo
- Calle Máximo Gómez
- Calle Calixto García
- Calle 24 de Febrero
- Anillo y 10 de Octubre con extensión a Rotaria

**Artículo 66: 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.

### **3.5.5 Vías locales**

Las vías locales del municipio son todas las vías internas.

**Artículo 67:** 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 68:** 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:

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

**Artículo 69:** Se transforma la sección de la faja de rodamiento para los tramos de vías de intenso tráfico de peatones generado por la existencia de servicios a la población u otros.

### **3.5.6 Vías férreas**

Las vías férreas del municipio son: Casablanca-Matanzas.

**Artículo 70.** Respetar y continuar las secciones férreas predominantes con viales, siempre que estén justificados desde el punto de vista urbanístico y vial.

**Artículo 71.** En las zonas de cruces con vías públicas se colocaran cercas tanto en la faja de la carretera como en la del ferrocarril de acuerdo con los requerimientos para cada tipo de vía. No se permite el cercado con setos vivos.

**Artículo 72.** Se prohíbe la construcción o instalación de objetos permanentes o temporales en la zona comprendida entre la faja de la vía y la línea de postes guía. Se permitirá en la misma la siembra de especies que no entorpezcan la visibilidad prevista.

Líneas férreas existentes.- Están sujetas a una reparación capital y acorde a lo que proponga el Plan Bahía existirá un tramo interno ya existente dentro de la trama urbana específicamente en calle 27 de Noviembre con fines turísticos

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



### 3.6.1 Clasificación del espacio público

**Artículo 73:** Los espacios públicos y áreas verdes se clasifican en:

- a) Parques urbanos, en los que se localizan bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, jardinería, arbustivas y especies de arbolado y su uso es para estar, intercambio social y comunitario, asimilan juegos y actividades infantiles: Parque de Guaicanamar, Parque las Madres, Parque Julio Antonio Mella.,
- b) Microparques, en los que se localizan bancos de estar, farolas y luminarias, y cuyo uso fundamental es el estar entre ellos: La Ermita, Las 5 Esquinas, El Yayo. La Pelota, El Anfiteatro en Casa Blanca. etc.
- c) Plazuelas, asociadas a construcciones religiosas y que las anteceden a manera de atrio: Plazuela de Nuestra Señora de Regla.
- d) Paseos arbolados, en los que se localizan bancos de estar, luminarias, arbolado, arbustivas y jardinería, esculturas y otros elementos ornamentales y se favorece la circulación peatonal (sin existencia en el municipio).
- e) Parques infantiles, diseñados con arbolado, jardinería, bancos de estar, otros componentes del mobiliario urbano y equipamiento mecánico adecuado a su función, protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general entre ellos Parque Infantil Esperanza Rubio, Coyula, El Modelo entre otros
- f) Espacio abierto, cuya función principal es propiciar el contacto con el ambiente natural marítimo: El Malecón Reglano.

**Artículo 74:** No se ocupan en forma permanente los espacios públicos, solo para actividades de esparcimiento, recreación, estacionamientos, entre otros.

**Artículo 75:** No se realizan cambios de uso ni modifican o alteran las funciones públicas representativas de los espacios públicos, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano cuando sea compatible.

**Artículo 76:** Se preserva la Plazuela o Atrio de Nuestra Señora de Regla con su iglesia, los elementos conmemorativos de su entorno así como y el espacio abierto natural del Malecón Reglano.



**Artículo 77:** Se eliminan de manera excepcional, por razones bien fundamentadas, ejemplares de árboles, garantizando su replantación o sustitución con nuevos ejemplares.

**Artículo 78:** Se conserva y protege el arbolado existente en los viales y espacios públicos.

**Artículo 79:** Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, se expresa dicha circunstancia en la solicitud de licencia o autorización correspondiente.

**Artículo 80:** Las acciones ejecutadas por personas naturales o jurídicas sobre vías urbanas, no modifican el carácter público de éstas.

**Artículo 81:** Para las modificaciones correctamente justificadas en la morfología de las aceras y contenes se realizan proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidades físicas.

**Artículo 82:** Se respetan los niveles establecidos en aceras y portales.

**Artículo 83:** Para realizar rompimientos en el pavimento del espacio público o de interiores en reparaciones o nuevas inversiones, se organizan los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y pueda restablecerse la condición inicial del pavimento.

**Artículo 84:** Se incorpora o sustituye la vegetación en los espacios públicos, siempre que contribuya al mejoramiento estético y ambiental del entorno.

**Artículo 85:** Con la siembra de especies se reduce la contaminación por gases, polvo, y ruido.

**Artículo 86:** En áreas próximas al mar se siembran especies resistentes a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

**Artículo 87:** Se mantienen los ponches en acera donde existan, la apertura de nuevos es excepcional y condicionada a un estudio de la zona.

**Artículo 88.** 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.

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

**Artículo 89.** En virtud de sus características, los espacios públicos se clasifican con el objetivo 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.

**Artículo 90.** En virtud de sus características, en los espacios públicos se prohíbe por tanto la ubicación de Áreas de Concentración de Trabajadores por Cuenta Propia o trabajadores aislados en estos espacios.

**Artículo 91.** En virtud de sus características, en los espacios públicos se permitirá la ocupación ocasional del espacio público (plazas, plazuelas, parques o vías), con ferias que comercialicen productos culturales y alimentos ligeros.

**Artículo 92.** Se prohíben los mercados ambulantes; esta actividad se desarrollará en locales apropiados para tales fines.

**Artículo 93.** Se prohíbe la ocupación periódica del espacio público con cualquier instalación.

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

**Artículo 94:** Se diseñan las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, con fácil accesibilidad para las personas con limitaciones físicas, ya sean temporales o permanentes.

**Artículo 95.** Restringir las construcciones en espacios públicos; autorizar solamente las que complementan estos espacios y son necesarias para dar servicio a los mismos, como son: fuentes, espejos de agua, jardineras, glorietas, pérgolas, bancos, etc. y para la satisfacción de los servicios inherentes a los parques de ciudad, jardines botánicos, zoológicos, etc. Estos elementos tienen que cumplir las regulaciones establecidas para cada caso.





**Artículo 96.** Fomentar el arbolado como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones, entre ellas: purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, protección visual y función estética.

**Artículo 97.** Proteger y preservar los espacios públicos y áreas verdes existentes. Prohibir los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible.

**Artículo 98.** Toda intervención en plazas, plazuelas, paseos y, en general, en espacios públicos históricos será de restauración, por lo tanto se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Conservar la morfología, diseño y materiales tradicionales; las áreas verdes, los elementos conmemorativos, ornamentales y de mobiliario urbano originales, así como el carácter peatonal, atendiendo a criterios de accesibilidad universal.
- b) La introducción de cualquier elemento de mobiliario urbano, ornamental o conmemorativo, conllevará un estudio general, de modo que se garantice la coherencia en cuanto al perfil y la volumetría de estos espacios públicos en relación con la imagen urbana.

**Artículo 99.** e 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 a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

**Artículo 100.** Se conservarán los ponches en acera. La apertura de nuevos será excepcional, sujeta a estudios.

Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.

**Artículo 101.** 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 102.** 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.



**Artículo 103:** La ocupación del espacio público (plazas, plazuelas, parques o vías) con ferias que comercialicen productos culturales y alimentos ligeros es ocasional y previa autorización de la entidad competente.

**Artículo 104:** No se privatizan los espacios públicos.

**Artículo 105:** Se diseñan las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, con fácil accesibilidad para las personas con limitaciones físicas, ya sean temporales o permanentes.

### **3.7 Morfología urbana**

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

##### **3.7.1.1 Dimensión y forma de la manzana**

**Artículo 106:** Respetar, en todos los casos y de forma obligatoria, la estructura urbana existente y tradicional en cada zona o sector, determinada previamente en los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

**Artículo 107** Toda intervención dentro de los límites del territorio, ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado.

**Artículo 108:** Se conserva la cuadrícula de forma rectangular, con dimensiones de 70 por 80 m.

**Artículo 109:** No se permiten acciones que tiendan a transformar o a desvirtuar el carácter tradicional de la retícula urbana. En tal sentido, deben respetarse las secciones viales características del territorio.

**Artículo 110:** 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 existente.

**Artículo 111:** Incluir, en el área descubierta, el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Respetar el régimen de parcelación predominante y considerar lo siguiente:

a). Ocupar en su totalidad por patios, parques, plazas u otra solución, los espacios yermos existentes entre las edificaciones multifamiliares tipo bloque,



de manera tal que se garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

b) Prever espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida a los espacios descritos en el inciso anterior, especialmente cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en dichas áreas.

**Artículo 112:** Reservar las parcelas de esquina fundamentalmente para servicios, o combinados con uso residencial en niveles superiores.

**Artículo 113.** Unir o combinar parcelas, si ello fuera necesario, en dependencia de los intereses inversionistas, y si los estudios urbanos así lo establecen.

**Artículo 114:** La ocupación de la manzana es del 85 %, tipología de manzana compacta.

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

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

##### **3.7.2.1 Coeficiente de ocupación y de utilización**

**Artículo 1115.** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

a) La ocupación máxima de la parcela es del 85% así como la superficie descubierta mínima es del 15% responderá en cada caso a la tipología urbanística predominante en el territorio, ya fuere compacta, semicomcompacta, abierta, poblado y nuevo desarrollo. En su caso, la superficie descubierta incluye los jardines, patios interiores así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios

**Artículo 116:** En los casos de proyectos urbanísticos de nuevas urbanizaciones (manzanas cuyas edificaciones sean tipo bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación), será recomendable la ocupación máxima en planta de un 40-50% de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación incluida la planta baja

**Artículo 117:** El CUS mínimo es de 2.

**Artículo 118:** Se reservarán las parcelas de esquina fundamentalmente para servicios, o combinados con uso residencial en niveles superiores.

**Artículo 119:** En proyectos a realizar sobre manzanas o partes de manzana en que existan vacíos por existencia de solares yermos o derrumbes, podrá



definirse una nueva parcelación que resuelva la ordenación de la manzana originando parcelaciones que formen parcelas individuales no muy alejadas de la media original.

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

**Artículo 120:** Se define una nueva parcelación que resuelva el ordenamiento siempre que no exceda los 20 m de frente, en manzanas o partes de manzana no edificadas.

**Artículo 121:** 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 122:** 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 123:** Se permitirá unir o combinar parcelas, si ello fuera necesario, en dependencia de los intereses inversionistas, y si los estudios urbanos así lo establecen manteniendo siempre el régimen parcelario existente.

### **.3.7.3 Vistas y luces**

**Artículo 124:** No se abre ventana ni ejecuta rompimiento de ninguna especie en la pared medianera sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua.

**Artículo 125:** Se abre en cada habitación con presencia de medianería, junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de 0,30 por 0,30 m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente desee levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas.

**Artículo 126:** De mutuo acuerdo se abre ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior.

**Artículo 127:** Se abren ventanas de vista recta cuando media entre la línea de construcción por el lateral y el predio vecino una distancia de 2,20 m.



**Artículo 128:** Se abre ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces. Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, se halla a la distancia legal de 2 m respecto a todas las propiedades vecinas.

**Artículo 129:** Se abren vistas oblicuas a menos distancia de la establecida construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

**Artículo 130:** Si no existen señales de servidumbres de vistas, la abertura no es más que una vista de costumbre o legal, cuyo uso, aunque sea inmemorial, no puede constituir ningún derecho de servidumbre sobre la propiedad vecina.

**Artículo 131:** Si las hojas de las ventanas, los goznes o pernos, bisagras, o vestigios de los sitios en que se encuentran, demuestran que en la abertura existe de antiguo las primeras, o que ha tener un bastidor de vidriera o persiana, para abrir y cerrar a voluntad, y si sobre todo, la elevación de su apoyo fuere tal que una persona puesta de pie puede ver libremente hacia afuera por dicha abertura, debe considerarse el derecho de servidumbre continua y aparente (permanente), derecho que se adquiere por la ocupación de treinta años, de acuerdo con la legislación vigente.

**Artículo 132:** Si de la inspección resulta que la abertura ha sido modificada antes, si las barras de hierro, rejilla u otra señal cualquiera demuestra que es de las proporciones de simple derecho de la luz, que no puede darse más que una vista reducida y de costumbre, y si por último, aparece positivamente que esta abertura es más ancha o más alta, entonces no tiene otro carácter que el de simple luz y no impone ningún derecho de servidumbre a la propiedad del vecino.

**Artículo 133:** Al hacer la inspección y las investigaciones, los peritos tienen presente que el elemento que define la simple luz, la vista de costumbre o legal, es la altura con relación al nivel de piso, la que debe ser tal que puesto un



hombre de pie, naturalmente y sin empinarse, desde la habitación iluminada no puede mirar hacia la propiedad del vecino.

**Artículo 134:** Se hacen rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

**Artículo 135:** Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual carga el vecino su casa por abuso o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.

**Artículo 136:** El derecho de abrir luces está sujeto a las limitaciones siguientes:

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

**Artículo 137:** Todo ocupante de una pared medianera abre luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica, de igual manera si a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

**Artículo 138:** El que compra una medianera en que hay abiertas luces, no obliga a su condueño a suprimirlas, pero las inutiliza construyendo contra dicha pared.

**Artículo 139:** Las ventanas de luz en las cajas de escaleras se someten a las reglas establecidas para las luces en general, pero se mide la altura desde el descanso hasta el marco inferior de la ventana.

**Artículo 140:** Cuando se hacen reparaciones en una ventana de luz y se construye la pared donde se halla abierta, al repararla se observan las reglas para las luces en general.





**Artículo 141:** El propietario que construya al fondo de su casa o en niveles superiores tapa las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido ésta fuerza legal.

#### **3.7.4. Medianerías**

**Artículo 142:** Se mantiene el régimen de medianería como preferente.

Se establece para las medianerías:

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

#### **3.7.5. Pasajes**

**Artículo 143:** Los pasajes abiertos o techados destinados al paso público cortan transversalmente la edificación y ocupan parte de la planta baja de la misma, con una altura libre de 5 m como mínimo y un ancho medido entre paramentos de 3 m.

#### **3.7.6. Alineación de las edificaciones ( jardín y portal)**

**Artículo 144:** La alineación preferente es a borde interior de acera o límite de propiedad.



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

**Artículo 145:** En los casos en que exista portal de uso público, la segunda línea de fachada se alinea con las segundas líneas de fachadas de las edificaciones colindantes.

**Artículo 146:** Se mantienen las franjas viales y líneas de fachada a partir de las existentes, evitando rompimientos y procurando su continuidad.

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

**Artículo 147:** Para los pasillos laterales y de fondo se establece que:

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



h) El agua pluvial que cae desde las cubiertas no produce afectación a colindantes, se evacua soterradamente y mediante bajantes, descargando a la cuneta o a la red de drenaje existente por debajo de la acera.

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

**Artículo 136:** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores para construcciones, sustituciones y ampliaciones, tanto de las redes como de la propia edificación, se ubican soterradamente.

### **3.7.8. Retranqueos**

**Artículo 148:** El retranqueo en planta baja se realiza según la alineación establecida.

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

**Artículo 149:** Para las nuevas edificaciones cuyos frentes a calles forman una esquina, en aquellas existentes que tengan esa posición y en los que se realicen obras de reformas, modificaciones o ampliaciones que propendan a la perdurabilidad de sus fachadas, para favorecer el tránsito público, tanto de peatones como de vehículos, se sustituye la esquina por un chaflán.

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

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

**Artículo 150:** En frentes de manzanas hacia parques es preferente el portal de uso público corrido.

### **3.7.9. Cercados**

**Artículo 151:** El cercado frontal está condicionado a la existencia de franja de jardín.

**Artículo 152:** Para los cercados se establece:

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



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

**Artículo 153:** Para la construcción de los cercados se utilizan verjas metálicas y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes colocados sobre muretes ciegos de hasta 0,90 m de altura, en concordancia con el estilo arquitectónico de la edificación.

**Artículo 154:** Los cercados frontales poseen una transparencia mínima de dos tercios de su superficie; para el fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada se utilizan muros ciegos en toda su dimensión y altura, siempre que el pasillo tenga 1 m de ancho mínimo, de lo contrario se aplica el porcentaje de transparencia.

**Artículo 155:** El cercado de jardines, pasillos y patios de apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar tienen igual solución de diseño y no privatizan elementos de uso común.

**Artículo 156:** Los cercados poseen alturas superiores a las señaladas anteriormente en correspondencia a la zona donde se localicen y las funciones de que se trate en cada caso.

**Artículo 157:** Cuando existan desniveles los cercados se escalonan o no, manteniéndose invariable la dimensión del paño superior de éstos, mientras que el basamento se asume en escalonamiento o en sección variable la pendiente existente producida por el desnivel del terreno.

**Artículo 158:** Los muros de contención se construyen para salvar desniveles topográficos cuando éstos son imprescindibles, y no se cuentan en la altura del cercado.

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

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



**Artículo 159:** En parcelas libres de construcciones el cercado mantiene la alineación de la cuadra y permite la permeabilidad visual desde el exterior.

### **3.7.10. Jardines**

**Artículo 160:** No se construyen jardines privados, se exceptúan aquellos sitios donde puntualmente ya existen.

**Artículo 161:** Para la condicional de jardín se establece:

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

### **3.7.11. Portales**

**Artículo 162:** Con relación a la franja de portal se dispone:

- a) Los portales de uso privado se localizan en las calles y avenidas en que aparece esta condicional.
- b) Los portales de uso público se localizan en Farmacia y Óptica Calle 24 de Febrero, Calle Céspedes Pizzería Antigua Oficoda, Viviendas en las cuadras en que esté presente esta condicional.



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

**Artículo 163** Además de lo dispuesto en el inciso 3.7.3.1 sobre la obligatoriedad del uso del portal, esta franja o elemento de fachada se atenderá a las siguientes prescripciones:

- a) Se permite el cierre de portales siempre que exista jardín frontal.
- b) Se permite el cierre de portales existentes y de nueva planta para funciones afines a la de estar, siempre que no produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
- c) Los cierres de los vanos de portal se harán de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos muros con materiales transparentes sobre bastidores preferiblemente metálicos o plásticos con derrame exterior, sobre murete ciego de hasta 0.90 metros de altura máxima. En caso de que esta





baranda ciega, murete o antepecho ya existiera, deberá mantenerse, siempre que cumpla lo anterior.

d) Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que cumplan lo anterior.

e) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

f) Es obligatorio el portal abierto de uso, tránsito o paso público en instalaciones o edificaciones que por su función así lo requieran.

i) Se prohíbe el cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4.00 metros.

j) Se permite el cierre de portales en edificaciones gemelas, siempre que se produzca en ambas edificaciones simultáneamente según el término que se fije y cumpla con lo establecido anteriormente.

k) Se permite el cierre de portales en edificios típicos o repetitivos siempre que éstos correspondan física y funcionalmente con uno o más apartamentos específicos. Los cierres deberán tener igual diseño.

**Artículo 153:.** Exigir portales abiertos al tránsito público, en todos los edificios o viviendas individuales de nueva construcción que den frente a plazas, parques, avenidas y arterias principales y secundarias en el centro histórico y de servicios; habilitados a expensas de sus propios terrenos.

**Artículo 164:.** 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.

d) Para las nuevas construcciones esta condición se mantendrá.

**Artículo 165.** Toda actividad a desarrollar para el Trabajo por Cuenta Propia deberá:

a) Respetar obligatoriamente la franja de portal con una profundidad que le corresponda a cada zona.



- b) Podrá permitirse en caso de portales privados siempre y cuando se realice con elementos temporales y desmontables que se retiren al terminar el horario establecido para esta, no permitiéndose en los mismos la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos. Esto **NO** será aplicable en casos de las vías y arterias principales de la Ciudad.
- c) **NO** se permitirá la actividad por cuenta propia en portales de uso público los cuales deberán permanecer libres en todo su ancho y extensión, al tránsito peatonal.
- d) Se prohíbe el uso de portales privados para la actividad de poncheros, mesas o bancos de trabajos mecánicos, ni el montaje de talleres en general, peluquerías y/o barberías, así como otras que tiendan a la tugurización de la imagen urbana.

### **3.7.12. Alturas**

**Artículo 166:** Para las alturas se establece que:

- a) La máxima altura a alcanzar se establece específicamente para cada zona de regulación.
- b) Los huecos de los edificios, abiertos directamente al exterior, se protegen por un antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1 m de altura mínima, con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegen las terrazas accesibles a personas.
- c) En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua y cajas de ascensores; tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.
- d) En las calles en declive la altura del edificio se mide desde el punto medio de sus fachadas; en edificios con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, la altura se deduce combinando las reglas anteriores según el caso.
- e) Cuando una edificación colinda con un inmueble de grado de protección I no excede la altura de éste.



### **3.7.13. Puntales y entrepisos**

**Artículo 157:** Los puntales de los pisos que constituyan un edificio se ajustan a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20 de placa o losa y 0,30 m de soladura:

- a) Para la planta baja un puntal doble entre 4,50 a 6 m, se toma como referencia a la edificación colindante y la cuadra en general.
- b) En los sótanos y mezzanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal mínimo es de 2,40 m.
- c) Frente a paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal de uso público o privado, el puntal mínimo en la planta baja es de 5 m y contribuye a la continuidad de la imagen del frente de calle.
- d) Para el primer nivel en primera crujía, el puntal se ajusta a una altura un 10 % menor que el puntal de la planta baja; los niveles siguientes también en primera crujía, ajustan su altura a un 15 % menor que el nivel que le antecede en forma sucesiva, hasta llegar progresivamente a puntales de 3 m que es el mínimo que se expresa en fachada.
- e) En parcelas de esquina se cumple lo anterior por ambos frentes.
- f) Los puntales mínimos de 2,40 m se localizan a partir de la segunda crujía en el caso de edificaciones alineadas a borde interior de acera sin portal y de la tercera crujía en los casos en que exista portal.
- g) Varían las alturas de los puntales mediante un ajuste procedente, en virtud de una determinada equivalencia cualitativa con edificaciones contiguas y otras a tal fin.
- h) En edificios de viviendas con grado de protección II y III se ejecutan entrepisos siempre que su estado técnico constructivo lo permita, esté avalado por la entidad facultada y no se afecten las fachadas ni se perjudique la imagen urbana del frente de cuadra en cuestión.
- i) Para aquellas edificaciones en que en la planta baja se propongan servicios o cualquiera otra función que no sea la residencial, de requerirse un nivel de piso intermedio para aprovechar o asimilar el puntal existente, se establece la construcción de mezzanine.



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

**Artículo 167:** Para la nueva construcción de edificios se establece un máximo de 5 niveles y mínimo 2.

**Artículo 168:** Mayores alturas se establecen para aquellos espacios que así lo demanden, preferentemente en parcelas de esquinas hacia vías principales, parcelas vacías que por su ubicación posean un carácter singular como puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos, entre otros.

**Artículo 169:** La posibilidad de valorar una altura mayor, tanto en metros como en número de plantas, está condicionada a la realización de un estudio sobre la parcela y el espacio urbano tributario.

#### **3.7.14. Sótanos y semisótanos**

**Artículo 170:** Cuando la topografía del terreno lo recomienda o se requiere por razones urbanísticas, arquitectónicas y de la defensa, se construyen sótanos y semisótanos, para los que se establece:

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

#### **3.7.15. Basamentos**

**Artículo 171:** Los basamentos se ocupan preferentemente con servicios públicos y administrativos.

**Artículo 172:** Tienen una altura no mayor de 3 niveles equivalentes a 11 m.



**Artículo 173:** La construcción de basamentos se ajusta a lo establecido para la ocupación permisible y del correspondiente retranqueo de la torre de al menos una crujía.

### **3.7.16. Salientes**

**Artículo 174:** Se preservan las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se aplican al respecto las siguientes reglas:

- a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocupan en ningún caso más del 15 % del ancho de la acera.
- b) No se localizan en planta baja salientes fuera de alineación.
- c) Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios se miden a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.
- d) Como salientes se encuentran el uso de pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.
- e) Según el orden o categoría de las calles a la cual se enfrente el edificio de que se trate, sus medidas son las siguientes:
  - Vía o arteria principal (primer orden)=0,10 m.
  - Vía o arteria menor (primer orden)=0,07 m.
  - Calle colectora (segundo orden)=0,05 m.
  - Vía local (tercer orden)=0,04 m.
- f) El saliente de la cornisa no sobrepasa a los balcones.
- g) Se establece las dimensiones de saliente para balcones según el orden de la vía a la que se enfrenten:
  - Vía o arteria principal (primer orden)=1,50 m.
  - Vía o arteria menor (primer orden)=1,20 m.
  - Vía colectora (segundo orden)=1 m.
  - Vía local (tercer orden)=0,60-0,80 m.



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

**Artículo 175:** Las nuevas edificaciones se conciben con balcones en al menos el primer nivel.

**Artículo 176:** No se amplían ni cierran los balcones.

**Artículo 177:** Para la construcción de balcones se establece:

- a) Los antepechos se resuelven con obras de fábrica y con elementos decorativos o balaustres y rejas hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel de suelo o acabado de la planta respectiva.
- b) La altura libre mínima entre la rasante oficial de la acera y la cara inferior del vuelo del balcón de la primera planta es de 6 m como mínimo, ajustándose a la sección de que se trate.
- c) Un vuelo máximo medido a partir de las fachadas y alineaciones exteriores e interiores de la edificación es de:

-Vía o arteria menor (primer orden)=1,20 m.

-Vía colectora (segundo orden)=1 m.

-Vía local (tercer orden)=0,80 m.

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

**Artículo 178:** Para las logias se establece:

- a) Aparecen en cualquiera de las fachadas en las que se obliga a la ejecución de portal, tanto exteriores como patios.
- b) El retranqueo coincide con el del portal de planta baja, o sea 3 m y una altura libre o de puntal igual que la planta correspondiente aunque se manifiesta compositivamente como de doble puntal o puntal alto.
- c) El antepecho es igual al de los balcones, como vuelos de remate de la terraza.





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

**Artículo 179:** Las terrazas se localizan en cubiertas y áreas retranqueadas.

### **3.7.18. Marquesinas y toldos**

172: Para las marquesinas y toldos se establecen las siguientes disposiciones:

- a) Un vuelo mínimo de 0,70 m.
- b) Altura libre mínima de 2,50 m sobre la rasante de la acera contigua a la edificación.
- c) El saliente máximo respecto a la alineación es el ancho de la acera reducido en 0,20 m desde el contén.
- d) Sus elementos componentes no apoyan directamente sobre la calzada o acera.
- e) Su forma es plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos y se construyen con materiales resistentes y duraderos.
- f) El desagüe de las marquesinas se canaliza a la vía pública por debajo de la acera.
- g) Los toldos se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros y lavables.
- h) Los mecanismos con que se sujetan o manipulan los toldos quedan a una altura de 2,50 m a partir del nivel de piso y hacia el interior de la edificación en que se coloquen.

### **3.7.5 Imagen urbana y arquitectónica.**

#### **3.7.5.1 Tipología arquitectónica.**

**Artículo 180:** En el municipio Regla se encuentran fundamentalmente cinco tipos de tipologías arquitectónicas: la doméstica, con seis tipos edificatorios con respecto al hábitat: vivienda unifamiliar en esquina, vivienda unifamiliar apareada o medianería, edificaciones comunes, casas cuarterías o ciudadelas, edificios



multifamiliares menor o igual a cinco plantas y torres mayor o igual de 6 plantas de altura; la tipología civil-público, la industrial, la religiosa y por último la militar.

**Artículo 181:** Mantener las características propias de la tipología edificios multifamiliares:

- a) Inmuebles con un grupo de viviendas en cada uno de sus niveles, en parcelas de variadas dimensiones.
- b) El acceso es común y en él se concentran la circulación vertical: escaleras, elevadores.
- c) El patinejo es la solución de ventilación dominante aunque a menudo estos se combinan con patios laterales o centrales.
- d) A partir del núcleo donde se concentran la circulación vertical, se desarrollan las circulaciones horizontales mediante pasillos comunes que conectan con los diferentes apartamentos.
- e) Los inmuebles en que se requiera la ubicación de servicios o cualquiera otra función o residencial en la planta baja y las plantas superiores se destinen a viviendas, serán considerados de tipo mixto.

#### **3.7.5.2 Características estéticas y de estilo, ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

**Artículo 182:** Procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los vanos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

- a) Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno.
- b) Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de



materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

c) Establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

d) Establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

e) Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de cualquier intervención de menor interés.

**Artículo 183:** Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación vanos-pañños macizos, así como de la proporción de dichos vanos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, vuelos, zócalos, etc.

a) En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

b) Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales de servicios si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales de servicios.

c) Cuando la edificación objeto de la obra afecta la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por objetos de algún grado de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes armonizando las líneas fijas de referencia de la composición.



d) En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre vanos y macizos en la composición de las fachadas, se adecuarán a las de las edificaciones protegidas. Los vanos tenderían a hacerse verticales como corresponden a las estructuras de muro de cargas.

e) Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales, similares a la fachada principal.

f) En las obras que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto, el rasgado de vanos de locales comerciales o de cualquier otro nuevo uso a introducir dentro de los permitidos en dicha planta baja, conservará el ritmo, anchura y proporciones de los del resto del edificio.

g) Predominará la fenestración con proporciones verticales.

**Artículo 184:** En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de este tipo de aparato 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 alzado del inmueble.

**Artículo 185:** Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior o en alineación de portal que por razones ineludibles no pueden ubicarse hacia el interior del mismo, no podrán tener salida a fachada a menos de 3.00 m sobre el nivel de la acera.

**Artículo 186:** El conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación así como al conjunto de los espacios que ocupen, deben asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

a) Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

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, artístico y/o paisajístico a preservar.



- c) Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurren enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.
- d) Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensiones suficientes para las necesidades propias del uso.
- e) La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.
- f) Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia.
- g) Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.
- h) Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- i) Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada.
- j) Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.
- k) Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.
- l) Todo inmueble de nueva planta que deba salvar desde su acceso desniveles superiores a cinco plantas cualesquiera que fueran el uso o actividades a los que se destine, deberá disponer de ascensor.
- m) En edificios de concurrencia pública de más de tres plantas, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.
- n) El dimensionado de los ascensores quedará definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, que se calcularán en función del número



de usuarios previstos y del número de plantas servidas. El número de ascensores y su tamaño se determinarán en función de las necesidades del edificio, siendo todos ellos aptos para el ascenso y el descenso.

o) Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.

p) Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

q) Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

r) Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

s) Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, siendo obligación de los usuarios la disposición – y retirada posterior--- de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio de limpieza.

t) Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

u) Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

v) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

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





- x) Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.
- y) Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.
- z) En caso de que discurran a través de patios interiores o patinejos, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

**Artículo 187:** Toda actividad a desarrollar para el Trabajo por Cuenta Propia deberá cumplir lo referido en este subíndice 3.7.5.2.

### **3.8. Acciones constructivas**

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

**Artículo 1A** escala urbana se establecen las siguientes intervenciones: remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación y completamiento.

**Artículo 188:** A escala arquitectónica se establecen las siguientes intervenciones: conservación, consolidación y rehabilitación.

**Artículo 189:** A escala constructiva se establecen las siguientes acciones: demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

**Artículo 190:** Para todas las intervenciones se establecen las disposiciones siguientes:

- a) En las instalaciones de producción se realizan intervenciones a nivel arquitectónico solo cuando no se produzcan crecimientos en sus áreas.
- b) La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso están en función de las características de cada edificación y del conjunto urbano.
- c) Las edificaciones que ocupan una parcela con frente a más de una vía, ambas fachadas se tratan como principales.
- d) El tratamiento de las fachadas se realiza con materiales y técnicas tradicionales, de terminación integral, resistentes a la intemperie, que permitan



alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

e) En las edificaciones existentes se conservan los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

f) En las edificaciones existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, quedan enmascarados en las azoteas de las edificaciones.

g) Las cisternas se construyen totalmente soterradas bajo el edificio dentro de los límites de propiedad.

h) No se realizan ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.

i) En edificaciones existentes se realiza cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local.

### **3.8.2. Demoliciones**

**Artículo 191:** Los edificios en muy mal estado de conservación se someten a un dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya fuere de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, que da origen a la creación o no de un expediente sobre el estado ruinoso de la edificación.

**Artículo 192:** Se considera susceptible de declaración de ruina a los edificios en que exista supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % del valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

**Artículo 193:** Al proceder al derribo parcial o total de un edificio se evita la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, y se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

**Artículo 194:** Para los edificios catalogados con grados de protección se establecen las siguientes condiciones:



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

El cierre temporal del tránsito de vehículos está condicionado a:

- a) Las intervenciones constructivas a realizar ofrezcan peligro.
- b) El emplazamiento de equipamiento como grúas, trompos y hormigoneras lo requieren para la ejecución de obras.
- c) Se acometen acciones de apuntalamiento de inmuebles.
- d) Las acciones de reparación y pintura de las fachadas así lo requiere.
- e) La evacuación de escombros de obras en construcción así lo demanda.

Para la demolición de una edificación medianera se establece:

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

**Artículo 195:** No se realiza la demolición de una pared medianera sin previo conocimiento del propietario y el vecino colindante; si estos rehusaren darlo, el que quiera hacer la demolición, acude a la entidad competente siempre que amenace ruina, para obtener la autorización.

**Artículo 196:** No se arrojan a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios, estos se bajan por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

**Artículo 197:** El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y son retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.



### **3.8.3. Intervención en edificios con grados de protección**

**Artículo 198:** Se aplica a las edificaciones clasificadas con algún grado de protección las normas sobre protección de los bienes culturales regulados por las Comisiones de Monumento, así como las siguientes disposiciones:

a) Los bienes con Grado de Protección I se conservan íntegramente y restauran en dependencia de su estado constructivo, para ellos se establecen preferentemente funciones de carácter social, servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población.

b) Para los bienes con Grado de Protección II se establece el mantenimiento y la conservación, esta última subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional, por lo que sufren modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría, en especial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento.

c) Es incompatible el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones con Grado de Protección I y II, solo es permisible en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.

d) Las instalaciones estatales que ocupen edificaciones con grados de protección I y II permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.

e) Los bienes con grado de protección III establecen ambientalmente relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, y su conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles, por lo que sufren modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales.

f) Los bienes con Grado de Protección IV son adaptados, modificados o demolidos, se controla su uso para no afectar la integridad de los bienes vinculados al proyecto de nueva construcción que allí se efectúe.



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

**Artículo 199:** La división y unificación de edificaciones se supedita al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Se realiza cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permiten y se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas de la zona.
- b) No se realiza en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad, tampoco en edificaciones típicas o repetitivas.
- c) El acceso a las viviendas divididas o unificadas se realiza a través de su propio predio, nunca por parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.
- d) Producto de la división de inmuebles se logra la total independencia de cada una de los que resultasen de dicha división, se garantiza que posean accesos separados y bien delimitados; independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una.
- e) Se definen las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultasen comunes a los inmuebles producto de esa división.
- f) En cuarterías y ciudadelas no se realizan divisiones de viviendas.
- g) Los edificios de valor patrimonial con grado de protección I y II no se dividen ni unifican, salvo que con esta acción se recupera el inmueble original.
- h) Los inmuebles en planta baja ubicados en esquinas o en zonas de alto valor no se dividen o unifican, salvo casos excepcionales.
- i) En inmuebles localizados en las plantas bajas con acceso al exterior o a la fachada principal y en aquellos que originalmente fueron locales comerciales, de servicios u otros usos de interés urbano, no se realizan divisiones ni unificaciones.
- j) Las divisiones o unificaciones de inmuebles no alteran significativamente la fachada principal original.



k) Se restringe la unificación de edificaciones localizadas en parcelas independientes.

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

**Artículo 200:** No se construye ni amplían las edificaciones, ya sea temporal o definitivo, en las áreas libres resultantes del por ciento de superficie descubierta de la parcela, ni en los solares yermos aledaños a cualquiera edificación y que se encuentren libres de construcción.

**Artículo 201:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas no afectan negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano, ni se realizan con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

### **3.8.6. Escaleras**

**Artículo 202:** Las escaleras para nuevas construcciones, ampliaciones o divisiones en planta alta son interiores, desglosando o segregando una parte de la edificación en la planta baja de manera tal que se logre un acceso independiente si es una obra nueva.

**Artículo 204:** No se construyen escaleras en portales públicos o privados situados en vías principales.

**Artículo 205:** No se construyen escaleras en espacios destinados a jardín, espacios públicos como vías y aceras, ni espacios pertenecientes a colindantes.

**Artículo 206:** Para la proyección y ejecución de las escaleras se tienen en cuenta las siguientes condicionantes:

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





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

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

**Artículo 208** No se utilizan escaleras de tipo caracol para accesos principales, sí para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

### **3.8.7. Mezzanines**

**Artículo 209:** La superficie ocupada por el mezzanine no excede el 50 % de la planta donde se localiza, retranqueándose de la fachada principal una distancia mínima de 3 m, sin manifestarse en la fachada y con un puntal libre mínimo de 2,60 m.

### **3.8.8. Entrepisos**

**Artículo 210:** No se construyen en edificaciones con grado de protección I.

**Artículo 211:** Se construyen para uso residencial siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte a ésta y se cumpla además:

- a) Se localizan a partir de la segunda crujía o tercera en el caso de las calles con portal de uso público, en las plantas de edificaciones existentes destinadas a uso residencial, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella y se destina fundamentalmente a dormitorios.
- b) En las plantas altas se ejecutan a partir de la primera crujía siempre y cuando no se muestren en fachada.
- c) Se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.
- d) La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes es de 2,40 m como mínimo.
- e) Cuentan con adecuada ventilación e iluminación naturales.
- f) No se utiliza madera en su construcción (barbacoas).

**Artículo 200:** Los entrepisos en primeras crujías de los inmuebles tienen carácter excepcional, siempre y cuando no tengan proyección sobre la fachada del mismo.



### **3.8.9. Patios y patinejos**

**Artículo 212:** Para los patios interiores se establece:

- a) El mantenimiento de las dimensiones originales, estableciéndose para casos de modificación una superficie mínima del 20 % de la superficie de parcela, con una dimensión mínima de 2 m por su lado menor en toda su altura; de existir varios patios la superficie mínima se cumple entre todos.
- b) En las nuevas edificaciones todas las piezas habitables abren a este tipo de patios y no a patinejos.
- c) Los patios interiores disponen al menos en uno de sus lados de galerías o pasillos de circulación.
- d) Cuando la planta baja se destina a usos comerciales o incompatibles con los de planta alta, que requieran climatización mecánica, se cubre la totalidad del suelo en ese nivel y se aplica la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales y lucernarios que brinden iluminación natural.
- e) Se recuperan los patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias; de igual manera se aplica a la rehabilitación para uso habitacional.
- f) Se abren patinejos en los edificios con grado de protección III y IV siempre que no alteren la estructura del inmueble ni se expresen en fachada.
- g) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el interior de las mismas y en caso que den a las fachadas principales quedan enmascarados con soluciones de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

### **Patinejos**

**Artículo 213:** Para los patinejos se establece:

- a) En las edificaciones a mantener se conservan las dimensiones de los existentes, para casos de modificación la superficie mínima es de 2 m<sup>2</sup> con una dimensión mínima de 0,80 m en su lado menor en toda la altura del patinejo.
- b) Los patinejos no constituyen el sistema único de ventilación e iluminación de las piezas habitables.



c) La superficie mínima de área descubierta de la parcela incluye los patios interiores y los patinejos interiores.

d) Cuando existen ventanas ya abiertas en la medianera, si cumplen lo establecido en la legislación vigente, se dejan patinejos de no menos de 1,50 m de ancho.

e) Los patinejos son accesibles para garantizar la limpieza, en ellos se colocan lavaderos, vertederos o acondicionadores de aire en un área que no sobrepase el 40 % del total, siempre que no ocasionen molestias por ruidos o por la caída libre del agua residual.

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

**Artículo 214:** Para los patios y patinejos interiores que den servicio a 2 ó más edificios, se establece:

a) El respeto, a nivel de cada parcela edificable y para la agrupación de ellas, de las dimensiones y porcentajes de ocupación establecidas.

b) La apertura de manera temporal de puertas y ventanas, mientras no haya título en contrario, siempre que no perjudique a los demás vecinos ni afecte la imagen urbanística de la edificación.

c) No se ejecutan construcciones salientes, ampliaciones ni obras nuevas hacia estos espacios.

d) Los objetos o instalaciones de uso común como cisterna, pozo, etc., que en ellos se localizan, se usan por cada ocupante sin perjudicar a los demás, correspondiendo a todos las reparaciones que en dichos objetos o instalaciones se necesiten.

### **3.8.10. Paleta de colores**

**Artículo 215:** No se aplica pintura sobre fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

**Artículo 216:** En edificaciones multifamiliares u otras similares no se aplica pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería, herrería, sino de manera integra



**Artículo 217:** En las vías principales y zonas de valor que así determine el Plan de Ordenamiento Urbanístico, la pintura de las edificaciones se supedita a un estudio de color realizado por la entidad competente.

**Artículo 218:** Para la realización de pintura mural en el exterior de un edificio se solicita autorización a la entidad competente, acompañada de un boceto en colores de la obra; si se trata de un mural transitorio se realiza en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

**Artículo 219:** No se aplican colores que producen daño a la vista por reverberación.

**Artículo 220:** Son preferentes los tonos pastel, los que se adecuan teniendo en cuenta el estilo de la edificación.

**Artículo 221:** No se aplica pintura a las edificaciones de estilo art nouveau, ni a las que se conciben con materiales a vista; para las que por diversas razones se hayan pintado se establece la restitución de su apariencia original o la aplicación de un color o material lo más cercano al original.

### **3.8.11. Barreras urbanas y arquitectónicas**

**Artículo 222:** Se dispone el uso de rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad de las personas a los espacios públicos e instalaciones de servicios como museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

**Artículo 223:** Para toda nueva edificación, rehabilitación o remodelación, se dispone el cumplimiento de la norma de accesibilidad vigente (NC 391: Accesibilidad de las personas al medio físico).

**Artículo 224:** En toda acción urbanística se aplican las normas para la supresión de barreras arquitectónicas, ya sea en los pavimentos, instalaciones, iluminación pública, mobiliario urbano (cabinas telefónicas, papeleras, marquesinas, toldos, y bolardos), en el diseño y ejecución de obras nuevas o de ampliación, reforma, adaptación, reconstrucción, remodelación o incluso de mantenimiento de las edificaciones.



### 3.9. Usos de suelo

**Artículo 225:** Para las plantas bajas de edificaciones localizadas en arterias principales y secundarias y en vías con presencia de portales, se establecen preferentemente usos de carácter administrativo, alojamiento, comercial, gastronómico, deportivo, recreativo, cultural, salud, educación, religioso y servicios básicos, los que pueden ocupar la totalidad del inmueble.

**Artículo 226:** Para las plantas superiores de arterias principales y secundarias es preferente el uso residencial.

**Artículo 227:** Las esquinas de las manzanas en plantas bajas se reservan para usos comerciales y de servicios, garantizan la visualización hacia el interior del inmueble y en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

**Artículo 228:** Se colocan vidrieras de exposición en las plantas bajas de las edificaciones destinadas a comercios y actividades que así lo admitan en los ejes comerciales.

**Artículo 229:** La franja de primera línea de fachada hacia el Malecón Habanero es de preferente uso turístico y recreativo.

**Artículo 230:** Es permisible el uso militar y orden interior público, mientras que los usos religiosos, servicios básicos, alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, almacenes y talleres dependen de la zona de regulación.

**Artículo 231:** Los locales comerciales, de servicios y otros localizados en plantas bajas, en plazuelas, avenidas, corredores comerciales y esquinas no cambian su uso para convertirlos en viviendas, salvo excepción debidamente justificada por el tipo de vía, la zona de que se trate o porque la edificación fue concebida originalmente para la función residencial.

**Artículo 232:** Los usos que resultan perjudiciales para el entorno habitado como gasolineras, depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias, talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar grandes volúmenes de productos, no son permisibles en el territorio.

**Artículo 233:** Se restringe la función agropecuaria.



**Artículo 234:** En las zonas que poseen las dimensiones y características adecuadas, al lado del contén, se localizan estacionamientos o parqueos paralelos a lo largo de las calles.

**Artículo 235:** Los estacionamientos individuales o colectivos se localizan en parte de los edificios de servicios, viviendas y mixtos, ocupando total o parcialmente sótanos, semisótanos u otros niveles de la edificación.

**Artículo 236:** El parqueo en la parcela es preferente de manera soterrada o desarrollado en edificaciones completas de varias plantas diseñadas a ese fin.

**Artículo 237:** Se restringe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres no destinadas a ese fin, sólo temporalmente por un período máximo de seis meses en casos excepcionales y bien fundamentados, siempre hacia el interior del tejido urbano y nunca en la franja del Malecón y en las calles porticadas.

**Artículo 238:** No se parquea en áreas de plazas, plazuelas y otras vías peatonales.

**Artículo 239:** Se establece el estacionamiento compartido entre usos varios que se desarrollen a diferentes horas del día siempre que no interfieran unos con otros.

**Artículo 240:** Las zonas de carga y descarga en las instalaciones que así lo requieran poseen horarios para realizar esa actividad, de manera que no se interrumpan el resto de las funciones de la ciudad.

**Artículo 241:** Los promotores e inversionistas satisfacen con diferentes soluciones la demanda de estacionamiento que generan las nuevas instalaciones, como parte de los proyectos.

### **3.10. Carteles y señalizaciones**

**Artículo 242:** La colocación de carteles y señalizaciones se rige por lo establecido en el Acuerdo 149 del Consejo de la Administración Provincial.

**Artículo 243:** No se fijan afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de edificios con pegamento u otra forma de fijación que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

**Artículo 244:** No se construyen arcos u otras figuras ornamentales sin la debida autorización de la entidad competente, para lo cual se presentan planos de ubicación y construcción; en caso de ser aprobados el permiso vence a las 72





horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo ser retirado por la persona u organismo a quien fue otorgado.

**Artículo 245:** En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc., los organismos que las convoquen retiran los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

**Artículo 246:** El rotulado y señalización de calles y plazas se localiza en placas fijadas en las edificaciones situadas en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida; la numeración de las edificaciones se realiza por placas adosadas contiguas a las puertas de acceso en las fachadas principales.

**Artículo 247:** Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, se integran en la composición de la fachada, no ocultan huecos de locales propios o colindantes y responden a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

**Artículo 248:** No se sitúan anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

**Artículo 249:** Se ubican carteles informativos y señalizaciones de orientación, así como columnas anunciadoras en espacios públicos, en puntos que no interrumpen la libre circulación, las visuales, y que no se encuentren contiguos a monumentos ornamentales o conmemorativos.

**Artículo 250:** Se ubican elementos de información verticales sobre las aceras, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

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

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

**Artículo 251:** Los elementos de información adosados a la fachada cumplen los siguientes requisitos:

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

b) Se colocan sobre el plano de la fachada y en el primer nivel.



- c) Tienen un grosor máximo de 0,05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto es legible y escrito en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.

**Artículo 252:** Se colocan elementos de señalización escritos en sistema Braille para facilitar la información y accesibilidad de personas con discapacidad visual.

**Artículo 253:** Se colocan anuncios lumínicos siempre y cuando estos no representen una molestia para el transeúnte o el conductor.

**Artículo 254:** Los carteles perpendiculares a la fachada se colocan en corredores, vías principales, colectoras y vías locales, a una altura superior a los 3 m sobre el nivel de la acera.

**Artículo 255:** El rescate y conservación de carteles o elementos de señalética de establecimientos comerciales que estén en uso, depende del análisis previo del valor de los mismos; se realiza su reconstrucción cuando se hayan perdido, existan análisis históricos

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

**Artículo 256:** En las vías principales, secundarias y colectoras, se coloca el cartel anunciador en el segundo nivel estructural cuando alcanza una longitud volada de hasta 2,50 m, medida entre el cartel y el soporte del mismo, desde el nivel de la fachada.

**Artículo 257:** En las vías locales el cartel anunciador de un establecimiento comercial o gastronómico se coloca en su acceso principal.

**Artículo 258:** La publicidad comercial de carácter informativo-histórico se coloca sobre soporte resistente.

**Artículo 259:** Para rotular nombres de establecimientos sobre los muros de fachada o vidrieras con la técnica de pintura, se establecen las siguientes condiciones:

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



**Artículo 260:** Para la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos relativos a los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se establecen regulaciones especiales emitidas por la entidad competente.

### **3.11 Mobiliario urbano**

**Artículo 261:** Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos para desechos menores y otros, requieren de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación.

**Artículo 262:** Los elementos de delimitación urbana se colocan en puntos de ingreso a áreas peatonales siempre que no impidan ni obstaculicen el acceso de unidades de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales, y considerando las normas de accesibilidad vigentes para el público en general; además las siguientes condiciones:

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

**Artículo 263:** Los elementos de descanso que se coloquen en el espacio público no obstaculizan la libre circulación de personas.

**Artículo 264:** Se utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano, y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

**Artículo 265:** Se conservan los elementos de alto valor asociados al sistema de alumbrado público de la ciudad: faroles, luminarias de postes, lámparas, etc.; los que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, se colocan a una altura mínima de 2,20 m, con los parámetros de luminosidad establecidos por la norma, de modo que se garantice el confort ambiental lumínico, se evite deslumbramiento, la falta de uniformidad, utilicen diseños



(tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, resistentes a la intemperie y al vandalismo.

**Artículo 266:** Las fuentes ornamentales cumplen las siguientes condiciones:

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

**Artículo 267:** Los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor se conservan, en caso de excesivo deterioro se sustituyen por otros de similar diseño y materiales; demás se cumple lo siguiente:

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

**Artículo 256:** La colocación de tarjas cumple las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocan de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta a una altura que no excede los 2 m.
- b) Los pedestales sobre los cuales se colocan tarjas, en espacios públicos, no exceden los 0,60 m.

**Artículo 268:** Se instalan cabinas sanitarias en espacios públicos por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, sin obstaculizar la libre circulación de personas, y al menos un 10 % de las mismas responden a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

**Artículo 269:** En vías principales, secundarias y colectoras, corredores, calles de interés, plazas, plazuelas, parques, paseos y otros espacios públicos y lugares de afluencia masiva de personas, se ubican cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza.

**Artículo 270:** Los contenedores de desechos sólidos poseen una capacidad entre 0,50 y 1 m<sup>3</sup>, tienen un diseño uniforme, se fabrican con material resistente, colocan en lugares próximos a las intersecciones de vías locales (no peatonales), no obstruyan el tráfico vehicular ni peatonal, ni impiden el acceso y la visualización de los inmuebles.



**Artículo 271:** Los buzones de correo se colocan sobre soportes y muros de fachadas, sobresalen hasta 0,25 m y la abertura queda a 1,50 m de altura.

**Artículo 272:** Los teléfonos públicos se colocan a una distancia de 0,80 m de la línea de fachada (salvo en el caso de portales públicos, que se colocan sobre el muro en la segunda línea de fachada), a 2 m de la esquina para que no obstaculice la libre circulación de personas y a 1,50 m de altura teniendo en cuenta el dispositivo de monedas o tarjetas.

**Artículo 273:** Los teléfonos públicos no se colocan en portales privados, junto a vidrieras de comercios, en entrada principal de inmuebles, en fachadas con elementos decorativos, donde obstruyan la circulación peatonal o vehicular, en el interior de locales con horario limitado de servicio, ni en jardines, canteros, parterres y otras áreas verdes del espacio público.

**Artículo 274:** Los teléfonos públicos se colocan preferentemente en cabinas o kioscos en lugares de uso público, espacios permanentemente abiertos como portales, estaciones de policía, hospitales, farmacias, parques, plazas y plazuelas, incluyendo los pórticos que ofrecen a éstos su fachada.

**Artículo 275:** Queda prohibida la instalación de teléfonos públicos en jardines, canteros, parterres y otras áreas verdes del espacio público.

#### **Capítulo 4.**

### **Regulaciones Específicas por Zonas de Regulación**

#### **4.1 Zona de Regulación de Intervención Urbana I**

##### **Zona de Alto Valor Municipio de Regla y Zona Centro de Ciudad**

##### **4.1.1 Delimitación y Derroteros de las Zonas de Alto Valor**

**Artículo 276:** Casco Histórico de Regla , partiendo de la intersección de las calles Martí y Santuario y por esta última por su borde Oeste (W) con rumbo Sur (S) hasta su intersección con la calle Máximo Gómez, y por esta por su borde Oeste (W) y con rumbo Sur (S) hasta su intersección con la calle La Piedra. Por esta y por su borde Sur (S), con rumbo Este (E) hasta su intersección con la calle Calixto García y por esta por su borde Oeste (W) y con rumbo Sur(S), (bordeando la administración) hasta su intersección con la calle Concepción y por esta y por su borde Norte (N) y con rumbo Oeste (W) hasta su intersección con la calle Martí. Por esta por su borde Este(E) y con rumbo Norte (N) hasta su intersección



con la calle Ceulino y por su borde Sur (S) y con rumbo Oeste (W) hasta su intersección con la calle Martí y por esta, con rumbo Norte (N) hasta su intersección con la calle Santuario, punto de partida.

**Artículo 277:** Casco Histórico de Casablanca , partiendo de la intersección de la calle Artes y el límite del complejo turístico “La Cabaña” (incluyendo la Zona especial, pequeña franja de área verde, perteneciente a esta instalación) y por su borde Norte (N) y con rumbo Este (E) de la calle Artes a intersecar con la calle San Ambrosio y por esta bordeando la Bahía Granma y Galaimena a intersecar con la calle Marina y por esta y por sur su borde Norte (N) a intersecar con la calle Echarte y por su borde Este (E), a intersecar con la calle Central y por esta por su borde Norte (N) y con rumbo Oeste (W) a intersecar con la calle Artes, punto de partida, (En esta zona se incluye el Emboque de Casablanca con todas sus instalaciones colindantes)

**Artículo 278:** Cementerio de Regla, partiendo de la intersección de la calle Regla y Ave. Rotaria y por esta y por su borde Sur (S) a intersecar con la Calzada de Regla y por esta por su borde Oeste (W) y con rumbo Sur (S) a intersecar con el Callejón que se encuentra al fondo del Cementerio (Central) y por su borde Norte(N) y con rumbo Oeste (W) a intersecar con la calle Regla y por esta, por su borde Este (E) y con rumbo Norte(N) a intersecar con la Ave. Rotaria, punto de partida.

**Artículo 279:** Colina Lenin, esta zona se encuentra ubicada al Sureste (SE) de la zona residencial conformada por una elevación considerada Monumento Nacional. Esta zona se encuentra delimitada por las calles y avenidas siguientes: Por el límite Norte (N), calle 24 de Febrero, por el Sur (S), Ave. Rotaria, Enlace por su límite Este (E) y Calzada Vieja por el Oeste (W)

**Artículo 280:** Hornabeque de San Diego Fuerte NO.4 Partiendo de la intersección formada por la Carretera del Asilo y la calle Laureles, tomando por esta con rumbo Sureste (SE), unos 100 cien (100,0)m, giramos hacia la derecha con rumbo Noroeste (NW) con una línea imaginaria unos cien (100,0m), a partir de este punto con rumbo Noroeste(NW) y con una línea imaginaria con la calle Tiscornia. En este punto giramos hacia la derecha con rumbo Sureste (SE) hasta intersecar con la Carretera del Asilo, girando en esta hacia la derecha con rumbo Suroeste (SW) hasta la calle Laureles, punto de partida.





**Artículo 281** Polvorín de San Antonio. Edificación que ocupa un área de 1ha en la Ensenada de Guasabacoa.

#### **4.1.2 Caracterización General**

**Artículo 282:** Con sus 9.2 Km.2 extensión territorial, Regla es el municipio más pequeño de la Ciudad de La Habana y el más definido en cuanto sus áreas, por estar rodeado de un anillo industrial. Se caracteriza por tener dos Zonas urbanas de valor histórico - cultural, el poblado de Regla y el poblado de Casablanca enclavados en el litoral de la Bahía de La Habana. Estos dos asentamientos constituyen áreas referenciales para la población de la Ciudad. Su desarrollo poblacional comenzó el Siglo XVI.

Estas dos zonas y las construcciones aisladas con su zona de protección conforman el sistema de Bienes Culturales protegidos del Municipio.

Dicho sistema está constituido por:

- 1) Zona de Alto Valor del Casco Histórico de Regla
- 2) Zona de Alto Valor del Casco Histórico de Casablanca
- 3) Zona de Alto Valor del Cementerio de Regla
- 4) Zona de Alto Valor de la Colina Lenin.
- 5) Construcciones Militares que forman parte del Sistema Defensivo de La Habana Colonial.
  - 5.1- Hornabeque de San Diego (Fuerte No. 4)
  - 5.2- Fortín de San Antonio.
- 6) Las construcciones aisladas a las cuales se le asignan Grados de Protección I y II ubicadas fuera de los límites comprendidos en las zonas de valor y cuya relación se anexa

a la presente Regulación

**Artículo 283:** La primera información acerca de asentamientos humanos en el área que ocupa el Municipio de Regla es de 1573, con la existencia de un caserío indígena que al cabo de una década ya estaba ocupado por instalaciones productivas y manufactureras. No es hasta 1990 que se construye la primera Ermita de Nuestra Señera de Regla, en las tierras conocidas como Punta de Camaco, lo que marca el origen de la futura urbanización de Regla con un carácter totalmente religiosa al aglutinar a su alrededor un caserío cuya organización definitiva comenzaría a conformarse en 1749. El desarrollo



poblacional de la zona comenzó en el siglo XVI, alrededor de actividades de la pesca y el traslado de mercancías hacia la Habana.

Por su cercanía a la Ciudad, Regla se convirtió en zona de veraneo de las familias aristócratas habaneras.

El crecimiento actual de CasaBlanca tuvo su origen en la vinculación de este territorio a las actividades del Puerto Habanero, Esta crecimiento se estancó 1820 por la prohibición para realizar nuevas construcciones que interferirían con las actividades defensivas.

En 1851 ambos asentamientos pasan a formar un solo barrio capitalino donde se establece la conexión marítima regular entre La Habana y Regla, pero no fue hasta el 1879 que surgió el primer trazado férreo que estableció comunicación entre ambos pueblos.

Casablanca se une a la Habana por el mar en 1991, con un servicio regular de lanchas para el que construyó el emboque, similar al construido en Regla en 1910.

En las primeras décadas de este siglo se produjo un desarrollo pujante en ambas localidades con un auge constructivo e higienizador, que amplió la retícula urbana y doto al poblado de Regla de estructuras tan importantes como el Ayuntamiento, el Mercado y el primer monumento en homenaje a Lenin en el mundo capitalista. El Observatorio terminado en 1937, corono a Casablanca y el Cristo construido en 1958, completo el paisaje actual del poblado, cuyas visuales desde el otro lado del canal de entrada al puerto son de un alto valor y únicas en la capital.

**Artículo 284:** La zona de alto valor del Casco Histórico de Regla (ocupa un área de 33,37ha.

Se caracteriza por una trama urbana irregular con adaptación de su red vial a la topografía del terreno, las manzanas son irregulares con predominio de las de pequeño y mediano tamaño. Se produce una unidad entre las edificaciones y el paisaje natural constituyendo un conjunto urbano armónico.

Su estructura se define a partir de la existencia de edificios de alto valor ampliamente reconocidos por la población. La coherencia de la imagen de estas construcciones en cuanto a los aspectos formales arquitectónicos y las características estilísticas es alta.



**Artículo 285: La zona de alto valor del Casco Histórico de Casablanca** su extensión territorial es de 16,4 ha. Se caracteriza por su origen como asentamiento espontáneo, cuya configuración tuvo como condicionamiento la topografía accidental del terreno y el límite natural constituido por el litoral. Ambos determinaron el desarrollo de una franja urbanizada relativamente estrecha y paralela al mar.

La red vial tiene un trazado sinuoso. Coexisten las calles irregulares, las escalinatas y los callejones escalonados para salvar las diferencias de niveles entre las distintas zonas.

El número de plantas oscila entre una (1) y dos (2) en todo el conjunto.

El poblado de Casablanca por su ubicación geográfica, su topografía y la cercanía a las

estructuras monumentales del Cristo y la Fortaleza de la Cabaña propicia visuales, privilegiadas sobre el entorno construido y el paisaje de la Bahía.

La red de servicios es muy deficiente en cuanto a calidad y cantidad.

**Artículo 286: Zona de Alto Valor Cementerio de Regla**, posee valor arquitectónico local fue construido en 1870 y reconstruido en 1900. Se convirtió en el primer cementerio en iluminarse con luz eléctrica. Su fachada constituye un hito pues es reconocida y sirve de punto referencial a los habitantes del pueblo. Posee una entrada jerarquizada por un pórtico de 3 arcos de medio punto que a su vez constituye el frente de las instalaciones de oficinas. Su ubicación hace que rematen en él las perspectivas de algunas calles, al encontrarse enclavado en una altura que magnifica sus dimensiones.

La distribución en el interior es muy sencilla, consta de una calle principal y varias transversales, a cuyos lados se organizan los panteones principales todos de mármol blanco bordeados por un murete continuo. Posee como punto focal un Obelisco a los Héroes de la Independencia, jerarquizada por su tamaño y forma. En su zona más antigua ha surgido un arbolado y área verde que brinda un carácter único al Cementerio por la sombra y carácter de parque que lo imprime.

**Artículo 287: Zona de Alto Valor Colina Lenin (ZAV-4)**, está ubicada al Sureste de la zona residencial de Regla, conformada por una elevación. El 24 de Enero de 1291, el Alcalde Antonio Bosch dictó una resolución determinando la siembra de un olivo en la loma conocida por el Fortín en honor a Lenin. En 1927 se levanta



la estatua como símbolo de la conciencia clasista del proletariado en lucha contra la burguesía. Fue declarado Monumento Nacional en 1984.

Dentro de los límites de la Colina hay alrededor de 70 edificaciones de viviendas y otros usos.

**Artículo 288:** Zona de Alto Valor de construcciones militares que forman parte del Sistema Defensivo de La Habana colonial (ZAV-5) declarado Patrimonio de la Humanidad en 1982. Esta zona está conformada por dos (2) instalaciones separadas entre sí por la parte central de la Bahía de la Habana, el Hornabeque de San Diego y el Polvorín de San Antonio.

El Hornabeque de San Diego o Fuerte No.4 construido en el año 1770, sobre la loma de Tiscornia. Es una obra de avanzada de la Fortalezas de El Morro y La Cabaña; cuenta con una superficie aproximada de 1,5 ha y está ocupada en parte por viviendas particulares en mal estado que constituyen un foco insalubre. El Polvorín de San Antonio se encuentra ubicado en la margen derecha del Río Luyanó y Primer Anillo del Puerto, construido en la segunda mitad del siglo XVIII, de autor desconocido, es un pequeño montículo y una edificación colonial que forman un conjunto de una (1) ha de superficie dentro de la Zona de la Ensenada de Guasabacoa. Es el único conservado de los almacenes de pólvora y repuestos que abastecían al Sistema Defensivo de la Ciudad.

**Artículo 289:** Las construcciones aisladas que están ubicadas fuera de la zona de alto valor son:

.1- Edificio Central del Instituto de Meteorología; constituye una edificación predominante por su ubicación sobre la loma, lo que permite que sea recordado con claridad y puedan ser apreciados sus detalles más característicos, como lo es entre otros el remate que da el radar a la edificación, de volumen simple y estilo ecléctico.

Desde él se puede observar el bellísimo paisaje del poblado y la ciudad, constituyendo un mirador. La edificación fue construida entre 1934 y 1937.

.2- Casa Central No.1 del Campamento de Tiscornia (Casablanca). Campamento de cuarentena para inmigrantes. Tuvo su origen en 1900. Las edificaciones existentes son de estilo ecléctico su ubicación está dada en la Loma de Tiscornia.

.3- El Cristo de la Habana (Casablanca) obra de la escultura Silma Madera. Construido en 1958, con mármol de Carrara. Constituye un monumento que por



su escala predomina sobre las formas y volúmenes del entorno. Su altura es de 20.0m. Se percibe visualmente desde el litoral habanero de la Bahía, así como desde el poblado de Casablanca, terminando en él varias perspectivas de calles. El Cristo de la Habana está entre los cinco más grandes del mundo y es el segundo en América después del de Río de Janeiro.

#### .4- Antigua Estación de Ferrocarriles (subestación eléctrica Regla)

Ubicada en calle 3ra. entre Rubiera y Valdés Dapena, Reparto Lídice. Es una edificación de madera y tejas, típicamente colonial, en estado aparentemente regular y utilizado como almacén y viviendas.

#### .5- Hospital de los Chinos (Regla)

El sacerdote Eduardo Fesser mandó a construir este Hospital para los asiáticos que trabajaban en los almacenes de Regla.

Después de la guerra de independencia hubo allí un cuartel de la guardia civil. Está ubicado en el Primer Anillo del Puerto entre Aranguren y Céspedes.

#### .6- Batería restante de los almacenes del Quinto (Regla)

Es una de las mejores construcciones en su tipo del siglo XIX en Cuba. Actualmente se utiliza como almacén del Puerto se encuentra ubicado en Línea del Ferrocarril y 10 de Octubre.

### **Del Régimen de Uso de las Zonas de Alto Valor**

**Artículo 290:** Las funciones fundamentales de las zonas de alto valor son:

Zonas del Casco Histórico de Regla: La función residencial y de centro, con servicios comerciales, culturales y administrativos a la población, de nivel distrital.

Zonas del Casco Histórico de Casablanca: La función residencial es la predominante en esta zona.

Zona del Cementerio: La función religiosa y de servicios necrológicos a nivel distrital. Esta zona posee valores arquitectónicos locales.

Zona de la Colina Lenin: Predomina en esta área la función cultural e histórico simbólica,

Zonas de las construcciones militares que conforman el Sistema Defensivo de la Ciudad de la Habana Colonial: tiene como función fundamental la cultural.

Zonas de construcciones aisladas de grado de protección I y II: La función cultural es la más importante.



**Artículo 291:** Los proyectos urbanísticos que se elaboren dentro de los límites de las zonas de Alto Valor, deben tener en cuenta que los mismos están calificados como zonas protegidas, debiendo ser compatibilizados con la entidad de Monumento correspondientes según establece la Ley No. 2, Ley de Monumentos Nacionales y Locales del 4 de Agosto de 1977.

**Artículo 292:** Para todas estas zonas el Plan Director define la restauración como forma de intervención urbanística, el mantenimiento y conservación de todas las edificaciones y sitios de valor monumental y las de su entorno.

**Artículo 293:** En las zonas de alto valor debe garantizarse la permanencia de la función habitacional.

**Artículo 294:** Se erradicarán en todas las zonas de alto valor del Municipio las viviendas precarias que subsisten en las mismas prohibiéndose su proliferación.

**Artículo 295:** Se prohíbe el desarrollo de la función habitacional en edificaciones de grado de protección 1.

**Artículo 296:** La política de conservación de estas zonas está basada en lo siguiente:

Conservar la trama urbana existente en lo referido a la configuración de las vías, manzanas y espacios públicos.

Conservar el tejido parcelario actual.

Cualquier nueva inversión respetará el perfil urbano de la zona de alto valor donde se desarrolla.

Acentuará la función de las zonas como centro de Servicios.

**Artículo 297:** Se considera incompatible cualquier tipo de actividad productiva ubicada en una edificación no concebida para tal uso, cuando provoque cualquier tipo de alteración.

**Artículo 298:** Cada función a desarrollar en edificaciones de nueva planta deberá ser consecuente con el carácter del sector de protección en cuestión.

**Artículo 299:** Estas regulaciones serán aplicadas también a las construcciones aisladas con grado de protección 1 y 2 que se ubican fuera de los límites de las zonas de alto valor y que se refieren en este trabajo, así como a las edificaciones también relacionadas anteriormente que poseen algún valor monumental.





#### **4.1.3 De Las Regulaciones Urbanísticas De Las Zonas De Alto Valor**

**Artículo 300:** Toda acción urbanística o constructiva en las zonas de alto valor se ejecutará sobre la base de proyectos urbanísticos elaborados a tales efectos según los lineamientos del Plan General de Ordenamiento Territorial y Ordenamiento Territorial y Urbano aprobadas por la Dirección Provincial de Planificación Física, la DPF Municipal, la Comisión Provincial de Monumentos y el Consejo de la Administración de la Asamblea Municipal del poder Popular y requerirán de previa Licencia de Construcción a expedir por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 301:** Las obras que se realicen en las vías públicas de las zonas de alto valor deberán tener la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 302:** No se permitirá ninguna nueva construcción, remodelación, reconstrucción, ampliación, etc., dentro de las zonas de alto valor, que establezca relaciones formales inarmónicas e indeseables con las construcciones de su entorno en lo que se refiere a volumetría, altura de las edificaciones, tratamiento de fachada, proporción de vanos, presencia o ausencia de galerías y balcones, materiales y texturas.

**Artículo 303:** Se prohíbe la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otras dentro de las zonas de valor sin la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos. La ubicación de tales elementos, requerirán además de Licencias de Construcción a expedir por la DPF Municipal.

**Artículo 304:** Las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entre suelos, barbacoas, casetas en azoteas, patios y balcones, construcciones de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachada o de interiores, aperturas de nuevas puertas de accesos, transformación de ventanas en puertas de entradas, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Todo cambio en la construcción deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según el grado de protección del bien en cuestión.



**Artículo 305:** Las edificaciones de grado de protección 1 y 2 serán utilizadas fundamentalmente en actividades que tiendan a su conservación y restauración. En ellos se prohíbe la ubicación de actividades de nivel primario tales como bodegas, carnicerías, puestos de viandas, lecherías, etc.

**Artículo 306:** En las edificaciones de Grado de Protección I y II deberán lograrse:

Salvar elementos estructurales.

Las sustituciones parciales y totales de elementos estructurales podrán hacerse con materiales o elementos contemporáneos respetando las dimensiones de las partes sustituidas.

Se admite la reparación de todo tipo de muro con materiales y técnicas con su estructura física original, sean estos materiales contemporáneos o no, sin afectar las partes conservadas del muro original.

No se admitirá la reparación de muros que presentan revestimientos originales o pintura mural que posean valor.

En estas instalaciones deben conservarse las características de su sistema estructural y distribución de muros originales, siempre y cuando éste sea posible. El levantamiento o eliminación de estructura o muros sólo podrá ser autorizado por la instancia de monumentos correspondientes mediante Licencia de Obra.

La sustitución parcial o total de cubierta o entrepisos deberá realizarse respetando la volumetría general de las edificaciones y sin alterar la imagen urbana. En el caso de edificaciones con G.I. deberá respetar el diseño original (volumetría, cantidad de agua, puntales, elementos decorativos y otros) restituyendo con la obra su imagen original.

Deberán mantenerse las terminaciones de cubierta (tejas criollas, francesas, etc.) empleadas originalmente en las edificaciones con GP I y II.

Las sustituciones de cubiertas o entrepisos en las edificaciones con GP.I y II deberán realizarse preferentemente con materiales contemporáneos de igual índole que los originales, con materiales antiguos de igual tipo recuperados, o materiales de otro tipo que el original, pero que sean capaces de adaptarse a la solución general.

Las sustituciones de pisos en las edificaciones de GP I, deberán ser con el mismo material que el utilizado originalmente contemporáneo o antiguo recuperado (mármol, losetas, piedras, etc.) El GP I podrá ser con nuevos



materiales siempre que estos correspondan con la calidad y con el uso que se le destine. No podrá alterarse ninguna de las características originales de las escaleras localizadas en las edificaciones de GP I y II.

De ser necesario reparar o sustituir las escaleras se hará preferiblemente utilizando iguales materiales que los originales y otros contemporáneos que permitan obtener un resultado estético igual al original.

**Artículo 307:** Sólo se permitirá cambios de carpintería original, balaustrados etc., cuando los mismos no admiten reparaciones no se cuenta con el material o la técnica necesaria para realizarla y siempre que se cumpla:

En las edificaciones de GP.I. las carpinterías a restaurar no se ejecutarán con materiales iguales a los originales, manteniéndose los vanos originales.

En los restantes casos de GP. las modificaciones de los diseños originales deberán respetar las proporciones de los vanos originales (existentes) y serán aprobados según criterios de la importancia de Monumentos correspondientes.

**Artículo 308:** Toda obra de nueva construcción, restauración, remodelación, ampliación mantenimiento, etc., a efectuar dentro de las zonas de alto valor y en los bienes consideradas monumentos deberá contar con previa Licencia de Construcción a expedir por la DPF Municipal y la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 309:** Se prohíben las ampliaciones en edificaciones de grado de protección I y II.

**Artículo 310:** Se priorizará la recuperación de la función habitacional en aquellos inmuebles diseñados originalmente para esta función y que actualmente sufran un uso inarmónico que los deteriora o un uso incompatible con el carácter urbano de la zona donde se ubican.

**Artículo 311:** Se favorecerá la creación de una estructura de servicios que apoye el desarrollo de actividades recreativas y culturales contribuyentes a revitalizar fundamentalmente parques, calles principales, paseos, miradores, áreas libres de la zona y espacios con reconocidos valores paisajísticos.

**Artículo 312:** Se recomienda conservar el uso de aquellas edificaciones destinadas actualmente a equipamiento primario y distrital que por su tipología original lo eran.



**Artículo 313:** Se favorecerá la ubicación de aquellas actividades productivas que presentan desarrollo de tradiciones o se consideran relacionadas con la actividad cultural de la zona.

**Artículo 314:** Se autoriza la construcción de entresuelos en zonas de alto valor, siempre que se cumpla lo siguiente:

Que la edificación lo admita en función de su estado técnico, el cual será dictaminado por un profesional competente.

Que se construya a partir de un proyecto firmado por un facultativo y previa expedición de la Licencia de Construcción.

Que la construcción se realice a partir de la segunda crujía en las edificaciones aisladas junto a la acera, sin portal y en las edificaciones alineadas junto a la acera, con portal se realice sólo a partir de la tercera crujía en planta baja y en el resto de las plantas se podrá hacer a partir de la segunda crujía.

Que como excepción y sólo en aquellas áreas urbanas, cuadros, manzanas, etc., en que se realicen por medios estatales o entidades oficiales, estudios urbanos de rehabilitación la construcción se haga en primera crujía en edificaciones contiguas a las aceras sin portal, y en segunda crujía en edificaciones contiguas a la acera con portal. En este último caso, procederá la construcción de entresuelos en primera crujía a partir del segundo nivel de la edificación.

Podrá construirse sobre la base de madera, elementos metálicos, hormigón armado o elementos semiprefabricados. En el caso de la madera, ésta podrá utilizarse solamente hasta su tercer nivel, pasado el cual queda prohibido terminantemente el uso de este material.

Que el puntal libre de cada local resultante sea igual o mayor de 2,40 m pudiendo llegar como mínimo a 2,10 m. En el caso de servicio sanitario, closet y garaje.

Que cada local deberá cubrir una superficie no menor de 9.m2.

Que los locales resultantes tengan buena iluminación y ventilación, preferentemente y ventilación cruzada.

Las transformaciones a efectuar en primera crujía, requerirán de un estudio de fachada en relación también a la fachada de la cuadra y de su correspondiente revisión de Licencia de Construcción.

Para producir la iluminación y ventilación de los entresuelos, se ratifica la prohibición de la apertura de vanos en paredes medianeras.



Se prohíbe la construcción de entresijos en edificios de grado de protección 1 y 2. La aprobación se expresa por parte de todos los vecinos.

**Artículo 315:** Las divisiones y unificaciones que se pretenden realizar dentro de las zonas de alto valor, se aprobarán con carácter muy excepcional, y sólo cuando no haya afectación exterior visible al inmueble, ni afectación del mismo en cuanto a su espacio arquitectónico. Una vez aprobada la división o unificación por la Dirección Municipal de la Vivienda que es el Organismo que tiene esta función, se requerirá de Licencia de Construcción a expedir por la DPF Municipal.

**Artículo 316:** Se prohíben totalmente, las divisiones y unificaciones en edificaciones de grado de protección 1 y 2.

**Artículo 317:** Dentro de las Zonas de alto valor, se prohíbe la construcción con las tecnologías prefabricadas, o semiprefabricados conocidas E-14, SP-79, IMS, Sandino, Uní planta y Biplanta.

**Artículo 318:** Se prohíbe la alteración de la alineación de fachadas dentro de las zonas de alto valor, sin la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos y previa Licencia de Construcción.

**Artículo 319:** Se preservará en todas las calles el ancho de acera existente.

**Artículo 320:** Se prohíbe la creación de parterres exteriores e interiores.

**Artículo 321:** Estas zonas poseen condicional de medianería o paredes contiguas, por lo que la superficie descubierta mínima será del 15%.

**Artículo 322:** Las áreas que presentan régimen de medianería, se regirán por lo establecido en el capítulo de medianerías, de las ordenanzas de construcción vigentes.

**Artículo 323:** En lugares donde no existan medianerías, el pasillo lateral mínimo será de 0.75m no obstante se regirá por la condicional específica de cada área en cuestión.

**Artículo 324:** Estas zonas no poseen condicional de jardines, ni de cercados a edificaciones unifamiliares ni multifamiliares.

**Artículo 325:** Estas zonas no poseen condicional de portal de uso privado.

**Artículo 326:** Se prohíbe el cierre de portales públicos en aquellas áreas en que exista esta condicional, deberá también respetarse el puntal libre de esos portales y el ancho de los mismos.

**Artículo 327:** La altura máxima de las edificaciones se adecuará en cada calle a la altura promedio predominante en la misma.



**Artículo 328:** La altura máxima de las edificaciones en Casablanca, se analizará además en función de no alterar el perfil de esta urbanización, visto desde el lado opuesto del canal de entrada al puerto.

**Artículo 329:** El puntal libre de edificaciones en planta baja, se adecuará al puntal promedio resistente en la calle.

**Artículo 330:** La nueva colocación o sustitución de elementos de ambientación permanentes tales como estatuas, bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos triunfales y otros elementos deberán contar con la aprobación de la Comisión Nacional Provincial de Monumentos según sea el caso y de la Comisión para el desarrollo de la escultura monumental y ambiental, según lo dispuesto en la Resolución no.81 de junio de 1980 del Ministerio de Cultura, requerirá además de Licencia de Construcción a expedir por la DPF Municipal.

**Artículo 331:** La Comisión Provincial de Monumentos velará por la conservación de las construcciones ornamentales y /o conmemorativas de su territorio alertando de cualquier situación anormal a la Dirección Municipal de Planificación Física donde ocurra el hecho.

**Artículo 332:** La Dirección Municipal de Servicios Comunes será responsable del mantenimiento, reparación y protección de aquellas construcciones ornamentales y/o conmemorativas que se encuentran ubicadas en espacios públicos vías, paseos, parques, plazas, etc., de su territorio

**Artículo 333:** Cualquier acción de limpieza, mantenimiento, restauración, reconstrucción, etc., a ejecutar en construcciones ornamentales y/o conmemorativas se acometerá al control urbano mediante la obligatoriedad de solicitud y permiso de obra otorgado por la Dirección Municipal de Arquitectura y Urbanismo, previa consulta a la Comisión Provincial de Monumentos (CMN) y aprobación de la entidad de Monumentos correspondiente según sea el grado de protección de la construcción.

**Artículo 334:** Para cualquier traslado, nueva ubicación de elementos ornamentales existentes en las zonas de alto valor será necesario el permiso de obra correspondiente otorgado por la Dirección Municipal de Planificación Física previa consulta con la Comisión Provincial de Monumentos.





**Artículo 335:** Cuando se pretenda realizar excavaciones o investigaciones arqueológicas se requerirá la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos según lo establecido en el Artículo 18 de la Ley No.2 de los Monumentos Nacionales y locales del 4 de agosto de 1977.

**Artículo 336:** Se prohíbe dentro de los límites de las zonas de alto valor, o en área próxima la ubicación de industrias, talleres, centros productivos, almacenes, etc., que puedan conllevar algún tipo de contaminación, o la afectación expresa o algunos bien considerados monumentos.

**Artículo 337:** Dentro de las zonas de alto valor, o en los jardines, patios, etc., de los bienes considerados monumentos, se prohíbe la siembra, tala de árboles sin la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 338:** No se permitirá instalación alguna en las áreas consideradas como zonas de alto valor, sin la previa autorización de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 339:** Los espectáculos y actos públicos a celebrar en un monumento de cualquier grado de protección, sea nacional o local, no podrá conllevar daño al mismo.

**Artículo 340:** Se permitirán ferias, festivales, u otras actividades, Siempre que no conlleve al deterioro del paisaje en su aspecto o su integridad, dentro de las áreas consideradas, como zona de alto valor, o en las inmediaciones de un bien considerado monumento y será obligatoria la aprobación del gobierno municipal y la consulta a la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Municipal de Monumentos.

**Artículo 341:** La pintura o limpieza de los bienes registrados como monumentos, deberán cumplir las orientaciones que indique la Comisión Provincial de Monumentos y requerirá así mismo de Licencia de Construcción a expedir por la Dirección Provincial de Planificación Física.

**Artículo 344:** La pintura de las calles asentadas dentro de las zonas de alto valor, requerirá de un estudio integral de color y de Licencia de Construcción a expedir por la Dirección Provincial de Planificación Física, además de la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 343:** Se prohíbe utilizar pintura sobre superficies dañadas o sobre materiales que no requerirán de este tipo de terminación.



**Artículo 344:** Se prohíbe colocar en las fachadas de los bienes considerados Monumentos, carteles, anuncios, vallas, banderas, adornos, etc., sin la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y sin Licencias de Construcción, la cual será expedida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 345:** En ningún caso la colocación de cualquier ornamentación podrá conllevar daño o deterioro a un inmueble y deberá ser retirado dentro de las 72 horas siguientes a la terminación de las actividades que las originó.

**Artículo 346:** Se prohíbe manchar o usar indebidamente las fachadas de calles, plazas o edificaciones monumentos o no dentro de las zonas de alto valor.

**Artículo 347:** La colocación de toldos, marquesinas, etc., en las zonas de alto valor y en edificaciones consideradas monumentos, requerirán de Licencia de Construcción a expedir por la Dirección Municipal de Planificación Física y previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 348:** La modificación de alumbrado público y la iluminación artística del espacio urbano o de las edificaciones de valor monumental o no, requerirán de Licencia de Construcción y de la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 349:** No se permitirán demoliciones parciales o totales en la zona urbana de valor histórico cultural sin previa consulta y aprobación por la entidad de monumentos correspondientes.

**Artículo 350:** Las demoliciones sólo serán aprobadas en los siguientes casos:  
Cuando se trate de añadidos sin valor y se plantea una intervención de liberación.

Cuando un grado de protección 4 esté clasificado en malo o en pésimo estado constructivo.

Cuando resulte imposible la consolidación de las partes afectadas de una edificación decidiéndose su demolición parcial como solución a un derrumbe inminente.

**Artículo 351:** Ante la presencia de fallas estructurales de envergadura las edificaciones situadas dentro de las zonas de valor o consideradas bienes patrimoniales aislados se proceden a ejecutar acciones de apuntalamiento con el siguiente orden de prioridad.



Edificaciones declaradas monumentos o pertenecientes a un conjunto de monumentos o zonas de protección.

Edificaciones GPI ubicadas en las zonas de valor y edificaciones GPII de las zonas de centralidad.

Edificios con GPIII.

Edificios GP IV.

**Artículo 352:** Todas las administraciones estatales están obligadas a ejecutar apuntalamientos en sus inmuebles medios básicos si fuera necesario.

### **Zonas de Centro de Ciudad**

### **Zonas de Centro de Ciudad**

#### **ZC-1 “REGLA”**

#### **ZC-2 “CASABLANCA”**

### **Delimitación Y Derroteros De Las Zonas De Centro**

**Artículo 353:** “REGLA”, Partiendo de la intersección entre las calles Santuario y Martí (incluyendo la zona del Emboque) y con rumbo Sur por calle Martí, en ambas líneas de fachada, hasta la intersección de la calle La Piedra, y por ésta por su borde Sur con rumbo Este a intersecar la calle Calixto García y por esta por su borde Oeste y circundando las instalaciones del Liceo de Regla, hasta llegar a la calle Máximo Gómez, continuando por ésta hasta intersecar la calle La Piedra, y con rumbo Oeste hasta la calle Martí y por ésta como antes mencionamos por ambas fachadas y con rumbo Sur a intersecar la calle Perdomo.

**Artículo 354:** “CASABLANCA”, partiendo del Emboque de Casablanca, incluyendo las instalaciones que la circundan y con rumbo Norte por la calle Central y a intersecar la calle Artes, incluyendo ambas líneas de fachada hasta su continuidad hasta unos 150 metros con rumbo Este (aproximadamente).

### **Caracterización General**

**Artículo 355:** “REGLA”, la Zona de Centro de Ciudad, está constituida parcialmente por el centro Tradicional del poblado de Regla que el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana plantea mantener y desarrollar. El mismo se desarrolla a lo largo de un eje vial, que es la calle Martí en una zona densamente urbanizada.



Esta zona de centro posee concentración de múltiples actividades como son: comerciales, de servicios, gastronómicos, culturales, educacionales; religiosas y administrativas, unidas a la función residencial.

La zona de centro posee los mismos elementos urbanísticos que los del Sector Tipológico que compone la Zona donde se encuentra enclavado (ST1) dada su conformación por “manzanas”, aceras estrechas sin parterre, cubierta de tejas y elementos ornamentales como rejas y otros que definen su tipología urbanística

**Artículo 356: ZC-2 “CASABLANCA”,** esta zona está constituida por un pequeño centro de poblado caracterizado fundamentalmente por un alto tránsito de personal debido a las instalaciones de transporte, como el Embarcadero de Lanchas y la Terminal de Trenes (Habana - Matanzas) que el Plan Director plantea mantener y desarrollar.

Este pequeño centro posee algunas actividades comerciales, de servicios, gastronómicos y educacionales, que comparten el territorio junto a la función residencial. Esta zona posee los mismos elementos urbanísticos que los del Sector Tipológico que componen la Zona donde se encuentra enclavado (ST1) dada su conformación por manzanas, parcelas, alineaciones, puntales, paredes medianeras, aceras estrechas y sin parterre, elementos ornamentales, rejas y otros que definen su tipología urbanística.

### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 357:** El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana, establece la rehabilitación de estas zonas como medio de intervención urbana, manteniéndose no obstante su estructura y tipología urbanística y la construcción de nuevas edificaciones. En las zonas de centro se ubicarán actividades de comercio, servicio, recreativas y residenciales que mantengan el carácter de la Zona de Centro Tradicional de la Ciudad.

### **Regulaciones Urbanísticas Para Las Zonas De Centro**

**Artículo 358:** Se admiten las reconstrucciones y remodelaciones de las edificaciones de forma condicional a las características de las mismas y su ubicación dentro de las áreas de la Zona de Centro.

**Artículo 359:** Se permiten las divisiones y ampliaciones en planta baja siempre que no signifique la apertura de vanos o entradas en fachadas o en áreas interiores que modifiquen la tipología arquitectónica de las edificaciones.



**Artículo 360:** Se autoriza la construcción de entresuelos, siempre que se cumpla lo siguiente:

-Que la edificación lo admita en función de su estado técnico el cual será dictaminado por un profesional competente.

-Que se construya a partir de un proyecto firmado por un facultativo y previa expedición de la Licencia de Construcción.

Podrán construirse sobre la base de madera, elementos metálicos, hormigón armado o elementos semiprefabricados. En el caso de la madera, ésta podrá utilizarse solamente hasta el tercer nivel, pasado el cual queda prohibido terminantemente el uso de este material.

Que el puntal libre de cada local resultante sea igual o mayor de 2,40m, pudiendo llegar como mínimo a 2,10m, en el caso del servicio sanitario, closet y garaje.

Que cada local deberá cubrir una superficie no menor de 9.00 m.2.

Que los locales resultantes tengan buena iluminación y ventilación preferentemente ventilación cruzada.

Las transformaciones a efectuar en primera crujía, requerirán de un estudio de fachada en relación también a la fachada de la cuadra y de su correspondiente revisión y expedición de la licencia de construcción.

Para producir la iluminación y ventilación de los entresuelos, se ratifica la prohibición de la apertura de vanos en paredes medianeras.

Se prohíbe la construcción de entresuelos en edificios de grado de protección I y II.

La aprobación expresa, por parte de todos los vecinos.

**Artículo 361:** La política de rehabilitación para las Zonas de Centro se ejecutará principalmente a través de la iniciativa estatal con un proyecto urbanístico aprobado a tales efectos según los lineamientos del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana para el territorio, por la Dirección Provincial de Planificación Física y el Consejo de la Administración Municipal.

**Artículo 362:** Se prohíbe la construcción y ampliación de instalaciones perturbadoras o no compatibles con la función de centro en las áreas y ejes viales de las zonas, o de industrias, talleres y almacenes que no estén vinculados a las edificaciones de comercio y servicios existentes o propuestos; así como en otras actividades que generen contaminación o alteración al medio



según lo dispuesto en la legislación de Medio Ambiente que se encuentre vigente.

**Artículo 363:** Se respetará en todo caso la estructura urbana en base a la cuadrícula o “manzana” con sus dimensiones.

**Artículo 364:** Los locales ocupados actualmente con actividades de servicios, comercios u otras similares no podrán ser convertidas o adaptados para viviendas. Si es necesario su liberación se le dará el uso más apropiado el cual mantendrá el área existente y la transferencia o visibilidad del local.

**Artículo 365:** En las Zonas de Centro sólo se admitirá la construcción de edificios de viviendas multifamiliares, quedando prohibida totalmente la construcción de viviendas unifamiliares.

**Artículo 366:** En las Zonas de Centro se admite el uso de cualquier sistema o tecnología constructiva, siempre que su diseño se adecúe a las características y condicionales específicas para las zonas, las cuales serán definidas por la Dirección Provincial de Planificación Física en la microlocalización y en la Licencia de Construcción por la Dirección Municipal de Planificación Física

**Artículo 367:** El diseño de las edificaciones de la nueva construcción contará con los elementos tipológicos de las edificaciones tales como balcones, rejas y otros que se determinen en las condicionales de las Licencias de Construcción que se emitan por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 368:** Se autoriza para las edificaciones existentes cambio de carpintería siempre que las nuevas a colocar cumplan los siguientes requisitos:

- a) Cubra el vano en toda su área.
- b) El diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y del entorno en que se ubique.
- c) El diseño se ajuste a la función del local en cuestión.

**Artículo 369:** Se prohíbe el cierre total o parcial de los portales privados que existen en la Zona de Centro “Casablanca”,

**Artículo 370:** La superficie descubierta a mantener en estas zonas, será del 15% como mínimo de la parcela,

**Artículo 371:** Se respetará el régimen de medianería imperante en la actualidad en la Zona. De igual forma, será obligatoria la construcción con medianerías y/o paredes contiguas. No se permitirá la construcción de pasillos laterales, salvo en





los casos excepcionales que queden resueltos sin expresarse en la línea de fachada, de modo que ésta parezca como un muro continuo a lo largo de la cuadra.

En estos casos el ancho de los pasillos estará en el rango entre 0,75 - 1,50 metros. De lo contrario, no se aprobarán pasillos menores y las paredes serán contiguas en contacto, de igual forma no se autorizaran pasillos mayores, que alteren las características tipológicas y urbanísticas de esta zona

En los casos que existan ventanas ya abiertas en las paredes, sean estas medianeras o contiguas, contra las cuales se pretenda construir, éstas se mantendrán si no se viola lo establecido en la legislación vigente, debiéndose en estos casos dejar patinejos frente a los vanos de las ventanas de no menos de 1,50 m, de ancho, cuyas áreas se incluirán dentro del 15% de superficie que se exige para la Zona.

**Artículo 372:** Se permiten las ampliaciones y construcciones en azoteas por esfuerzo propio de la población, así como por los organismos y entidades. Solo serán aprobados excepcionalmente por el Consejo de la Administración Municipal.

**Artículo 373:** Toda acción constructiva que se ejecute deberá respetar la alineación de fachada y la condicional de fachada directa a la acera, en general, proyectándose sobre la misma.

**Artículo 374:** Cuando en terrenos libres se decida construir una nueva edificación, los vanos abiertos en paredes colindantes podrán ser cerrados.

**Artículo 375:** Todos los solares yermos que se obtengan producto de demoliciones serán ocupados nuevamente por edificaciones que cumplan los requisitos anteriores.

**Artículo 376:** Queda prohibido dentro de las Zonas, la construcción y emplazamiento de parqueos o establecimientos de vehículos en terrenos yermos, no edificados o áreas libres producto de demoliciones.

**Artículo 377:** En áreas de las zonas de Centro queda prohibida la construcción de jardines frontales a las edificaciones, y de parterres, tanto interiores como exteriores. No obstante se podrá incluir vegetación en canteros o jardineras, en proyectos de reanimación; de “calles - parques”, elementos de mobiliario urbano, siempre que sean aprobados y no alteren la tipología urbanística de la Zona.



**Artículo 378:** Las vías con intenso tráfico peatonal podrán ser transformadas en vías peatonales, como parte de proyectos urbanísticos aprobados.

**Artículo 379:** En las zonas de Centro deberá estar regulado el tránsito de transporte pesado de carga, en horarios que no afecten el libre desenvolvimiento de la función a realizar.

**Artículo 380:** Para las Zonas se realizarán proyectos de diseño y ubicación de elementos de mobiliario urbano tales como toldos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación y otros que serán aprobados mediante Licencia de Construcción.

**Artículo 381:** En los ejes viales principales se autoriza la inserción de gráfica urbana tanto a escala peatonal como vehicular y siempre que ésta forme parte de un estudio o proyecto urbano de reanimación y se adecúe a las características generales del entorno urbano y sea debidamente aprobado por la Dirección Provincial de Planificación Física y la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 382:** Todas las edificaciones existentes o de nueva construcción cuyo uso esté dirigido al Comercio y Servicios a la población deberá expresar al exterior su función, independientemente que esté debidamente señalizado. El rótulo y numeración de calles, plazas y edificaciones deberán estar adosados en la fachada.

**Artículo 383:** La pintura de las edificaciones en las Zonas de Centro, fundamentalmente a lo largo de los ejes principalmente formará parte de un estudio de color integral para cada calle el cual estará diseñado y aprobado por la Dirección Provincial de Planificación Física y la Dirección Municipal de Planificación Física según corresponde.

#### **4.2.- Zona de Regulación de Intervención Urbana II**

##### **Zonas Especiales del Municipio Regla.**

- Oeste Casablanca
- Grandes Instalaciones.
- Braulio Coroneaux.
- El Asilo.
- Politécnico Naval "Aracelio Iglesias"



- Loma de Carretera de Casablanca.
- Centro Técnico Materiales de Construcción.
- Albergues de Viviendas.
- Cementerio de Regla.
- Vertedero de Cayo Cruz.
- Microreserva de Tiscornia.

#### **4.2.1 Caracterización General De Las Zonas Especiales**

**Artículo 384:** Ubicadas en los extremos Norte y Este del Municipio, fundamentalmente, y próximos al límite Municipal. Se caracterizan por la combinación de diversas funciones tales como educacionales, actividades de investigación para la construcción científica como el Instituto de Meteorología y otras, por lo que han sido clasificadas como Zonas Especiales. En esta clasificación se encuentra el Cementerio de Regla, el vertedero de Cayo Cruz que se realizó con carácter provisional y la microreserva de Tiscornia.

#### **4.2.2 Delimitación y Derroteros de las Zonas Especiales**

**Artículo 385:** Zona Especial “OESTE CASABLANCA”. Esta zona se encuentra al Oeste del poblado de Casablanca y forma parte de la Fortaleza de la Cabaña.

**Artículo 386:** Zona Especial “GRANDES INSTALACIONES”. Partiendo de la intersección entre la calle Final y el límite Municipal, continuando por este con rumbo Sureste, prolongando el mismo hasta su intersección con la calle 1<sup>ra</sup>., al Norte de Casablanca y contiguo al sector tipológico residencial “Braulio Coroneaux”. Se continúa por la calle 1<sup>ra</sup>., y su prolongación hasta su intersección con la calle Artes. Por ésta, con rumbo Sur hasta su intersección con la calle Animas por la que continúa y por su prolongación con rumbo Oeste hasta su intersección con el límite Municipal. Por el mismo y con rumbo Noreste, Este, Sur y Noroeste, hasta su intersección con la calle Final, punto de partida.

**Artículo 387:** Zona Especial “BRAULIO CORONEAUX”. Esta zona se localiza al Norte del Reparto Braulio Coroneaux y limita al Norte y al Oeste con el Municipio Habana del Este. Esta zona especial está conformada por instalaciones de diferentes usos y actividades.

**Artículo 388:** Zona Especial “EL ASILO”. Esta zona se localiza al norte del poblado de Casablanca y su límite Sureste es a través de la Carretera del Asilo y rodeada del sector de transformación El Asilo



**Artículo 389:** Zona Especial POLITECNICO NAVAL “ARACELIO IGLESIAS”. Esta zona está constituida por el Instituto Politécnico Naval. Por su límite Norte se encuentra ubicado el Hospital Naval “Luis Díaz Soto”, y por su límite Este con la carretera del Dique y por el Oeste con la calle Estrada Palma.

**Artículo 390:** Zona Especial “LOMA DE CARRETERA DE CASABLANCA”. Ubicada entre el límite Municipal, la Carretera de Casablanca, la Carretera al Dique y las áreas próximas a la Empresa Nacional de Astilleros y limita al Sur con la Carretera de Casablanca.

**Artículo 391:** Zona Especial “CENTRO TECNICO DE CONSTRUCCION”. Ubicado en el extremo Noreste del Municipio y la intersección formada por la carretera de Casablanca y la calle Línea y el límite ZR-3 “Casablanca”.

**Artículo 392:** Zona Especial “ALBERGUES DE VIVIENDAS”. Se encuentra al Este del poblado de Casablanca y al Sur del Taller de Carpintería y por su límite Este la calle 78 y el límite Municipal, con frente al reparto Guiteras.

**Artículo 393 :** Zona Especial “CEMENTERIO DE REGLA”. Partiendo de la intersección de la calle Regla y Ave. Rotaria y por esta por su borde Sur hasta su intersección con la Calzada de Regla, y por esta, por su borde Oeste y con rumbo Sur hasta su intersección con el Callejón que se encuentra al fondo del Cementerio, y por su borde Norte con rumbo Oeste hasta su intersección con la calle Regla, y por esta por su borde Este y con rumbo Norte hasta su intersección con la Avenida Rotaria, punto de partida.

**Artículo 394 :** Zona Especial VERTEDERO DE CAYO CRUZ. Partiendo de la intersección del río Luyanó y Primer Anillo del Puerto, por este último con rumbo SE hasta el patio Bustamante, el cual bordea con rumbo aproximado Sur y Oeste hasta interesar el Río Luyanó, por cuya margen esta toma con Norte hasta interesar el Primer Anillo, punto de partida.

**Artículo 395:** Zona Especial MICRORESERVA DE TISCORNIA, bordeando la Ensenada de Tiscornia con rumbo Norte, pasando la línea del ferrocarril hasta la cota 2, 00m SNMM.

### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 396:** El plan director define para todas estas zonas especiales del municipio, el mantenimiento de sus instalaciones y actividades a largo plazo hasta tanto se defina su uso posterior, con la excepción del vertedero de Cayo



Cruz cuya reapertura es de carácter provisional por el Período Especial y para el cual se mantiene a largo plazo la propuesta de desactivación.

#### **4.2.3 Regulaciones Urbanas Para Las Zonas Especiales**

**Artículo 397:** Se propenderá a la autorización y un mayor empleo de áreas verdes de protección en estas zonas, en particular, las próximas a laderas de colinas o de superficies accidentadas y siempre que las instalaciones existentes lo permita.

**Artículo 398:** Se prohíbe toda acción constructiva por los particulares en el territorio

**Artículo 399:** A la Zona Especial ZE-9” Cementerio de Regla” le serán aplicables además las regulaciones establecidas para las Zonas de Alto Valor.

**Artículo 400:** La Microreserva de Tiscornia, está constituida por manglares y saladores endémicos de la zona, que a su vez es refugio de fauna, por lo que es necesario su conservación y protección, no debiéndose afectar por el desarrollo portuario, ni otro de algún tipo.

#### **4.3.- Zona de Regulación de Intervención Urbana III**

##### **Zonas Residenciales del Municipio Regla.**

Sectores Tipológicos Residenciales Regla.

Sectores Tipológicos Residenciales Casablanca -Sur

Sectores Tipológicos Residenciales Lídice - Habana Nueva

Sectores Tipológicos Residenciales Modelo - Colina Belot

Sectores Tipológicos Residenciales Braulio Coroneaux

Sectores Tipológicos Residenciales La Marina

Sectores Tipológicos Residenciales La Unión

Sectores Tipológicos Residenciales Casablanca – Norte

Sectores de Transformación La Verdolaga

Sectores de Transformación Loma del Tanque

Sectores de Transformación Loma de Proyecto

Sectores de Transformación La Colonia

Sectores de Transformación Pedro Lantigua

Sectores de Transformación Caserío de la ENA

Sectores de Transformación El Asilo

Sectores de Erradicación Los Cocos



Sectores de Erradicación Fuerte San Diego

Sectores de Erradicación La Julia

- “Regla”
- “Casablanca”

#### 1) 4.3.1 Caracterización General

**Artículo 401 “Regla”**, este sector cuyo desarrollo más notable se efectuó en el período 1830 –1899, conformado por manzanas octogonales en su mayor parte con dimensiones aproximadas de 75 x 75 mts, orientadas a 45 grados con relación al eje Norte-Sur y Este-Oeste respectivamente y calles estrechas.

Predominan las viviendas de mampostería, ladrillos y bloques, paredes medianeras, algunas con techos planos del sistema de viga y losa, otras con techos a dos aguas y tejas criollas y francesas y con alturas entre una y dos plantas en su mayor parte. Por ser el sector residencial más próximo a las áreas portuarias de Regla, posee problemas de contaminación y circulación de carga pesada.

**Artículo 402: “Casablanca”**, está constituido por una faja residencial de unos 100 mts. Longitud y entre 100 y 200mts. De ancho ubicado en las laderas de las colinas de Casablanca y cuyo desarrollo se hizo más expresivo a principios del siglo XIX. En el mismo se encuentran el paradero y terminal de pasajeros de la vía férrea eléctrica Habana-Matanzas (antiguo ferrocarril cubano de Hershey y remodelado en 1916)

El sector presenta alto índice de contaminación por la presencia contigua a este del atraque de carga sucia a granel (carbón) de Casablanca, instalación que el Plan Director propone su traslado para emplear dicha área como parte del Proyecto Morro-Cabaña a largo plazo.

#### 4.3.2 Delimitación Y Derrotero del Sector Tipológico Residencial Regla y Casablanca.

**Artículo 403: “Regla”**, partiendo de la intersección de las calles Maceo y Ceulino y por el borde sur de ésta última con rumbo Este, hasta su intersección con la calle Martí y por ésta por su borde Oeste, con rumbo Norte, hasta su intersección con la calle Santuario. Por esta y por su borde Oeste y con rumbo Sureste y bordeando la Zona de Producción hasta su intersección con la calle La Piedra y por su borde Sur, con rumbo Este, hasta su intersección con la calle





Calixto García. Por esta y por su borde Oeste, con rumbo Sur, hasta su intersección con la calle Ambrón y por esta, por su borde Sur, hasta su intersección con la calle Benito Anido, y por su borde Oeste, hasta la intersección con el acceso al Estadio “Alberto Álvarez”. Por esta, por su borde Sur y con rumbo Sur, hasta su intersección con la Calle Bazo y por esta, por su borde Oeste, con rumbo Sureste hasta su intersección con la calle Guiteras, y por esta, por su borde Oeste y con rumbo Sur, hasta intersecar con la calle Loredó. Por el borde Norte de esta, con rumbo Suroeste, hasta su intersección con la calle Concepción, y por su borde Norte, con rumbo Oeste (bordeando La Loma de Proyecto) hasta intersecar con la calle Martí y por esta, y por su borde Oeste y con rumbo Sur, hasta intersecar con la calle Maceo(cuchillo que hacen estas dos calles frente al Cementerio).Por la calle Maceo y por su borde Este ,con rumbo Norte, hasta su intersección con la calle González Rubiera y por esta, por su borde Norte, hasta su intersección con la calle González Rubiera y por este, por su borde Norte y con rumbo Oeste, hasta intersecar con la calle Recreo y por esta, por su borde Oeste con rumbo Sur, hasta su intersección con la calle Boich. Por esta y por su borde Norte, hasta intersecar con la calle Simpatía, y por su borde Oeste y con rumbo sur, hasta intersecar con la Avenida Rotaria. Por esta, por su borde Norte y con rumbo Oeste hasta intersecar con la calle 10 de Octubre y por su borde Este con rumbo Norte hasta intersecar con la loma que se encuentra aproximadamente a 30m de la calle Aranguren. Por esa franja que bordea la Escuela Secundaria Básica “Augusto Cesar Sandino y por ésta, con una franja de 25 metros al oeste de la calle Maceo, y por ésta, con rumbo norte, hasta intersecar con la calle La Piedra. Por su borde norte y con rumbo oeste hasta intersecar con la calle Rafaelly, con rumbo norte hasta intersecar con la calle Facciolo, y por su borde sur, con rumbo este, hasta intersecar la calle Maceo, y por su borde este y con rumbo norte, hasta llegar al punto de partida.

**Artículo 404 “CASABLANCA-SUR”**, partiendo de la calle Artes, por su límite oeste y por su borde sur con rumbo este, hasta intersecar con la calle Estrada Palma, y por esta, por su borde oeste, y con rumbo suroeste, hasta limitar con la Base Granma y bordeando los límites de producción hasta intersecar con la calle Marina. Por esta, por su borde norte y con rumbo oeste, hasta su intersección con la calle Echarte, y por su borde oeste hasta intersecar con la calle Central, y



con rumbo oeste, bordeando los Almacenes de Hidroeconomía, hasta su punto de partida.

### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 405:** El define para estos sectores el mantenimiento de la función, la restauración como forma de intervención urbanística y como acciones constructivas las que se adecuen al entorno actual.

### **4.3.3 Regulaciones Urbanísticas para Los Sectores Tipológicos Residenciales**

#### **SECTOR TIPOLOGICO RESIDENCIAL “REGLA”.**

**Artículo 406:** Las nuevas edificaciones cuya construcción se autoriza, respetarán las tipologías arquitectónica y urbanística del sector.

**Artículo 407:** Se autoriza las construcciones o ampliaciones en azoteas hasta segundo o tercer nivel según sea el caso.

**Artículo 408:** El número de pisos de las nueve edificaciones multifamiliares que se aprueben no será mayor de tres plantas con portales mínimos de 2,40mts., prohibiéndose además la utilización de sistemas constructivos que alteren la tipología arquitectónica y urbanística del Sector.

**Artículo 409:** En caso de existir garaje en sótanos, éstos no podrán ser modificadas en cuanto a su uso, sólo se autorizarán de nueva construcción previa aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 410:** En caso de producirse demoliciones de edificaciones que dan como resultado apertura de áreas libres, se prohíbe el destino de estas para parqueos al aire libre de forma permanente.

**Artículo 411:** Se estudiará el proyecto de remodelación del Sector la posibilidad de crear “calles-parques” en aquellas vías con intensa circulación peatonal así como jardineras enrejilladas donde las condiciones lo permitan.

#### **SECTOR TIPOLOGICO RESIDENCIAL “CASABLANCA”.**

**Artículo 412:** Se prohíben las construcciones y/o ampliaciones en azoteas y planta baja. Sólo se permitirán en planta alta cuando las condiciones técnicas de la edificación lo permitan y siempre que no afecten las visuales hacia el Sector.

**Artículo 413:** Se autorizarán las divisiones siempre que no signifiquen la apertura de entradas y accesos en fachadas o en áreas interiores que modifiquen la estructura y tipología arquitectónica de las edificaciones.



**Artículo 414:** Se admiten las reconstrucciones y reparaciones mayores y menores en las edificaciones siempre que éstas no produzcan alteraciones en la tipología arquitectónica y urbanística del Sector.

**Artículo 415:** El número de pisos de las nuevas edificaciones no será mayor de tres plantas, con puntales mínimos de 2,40 metros,

**Artículo 416:** En caso de existir garajes en sótanos o planta baja éstos no podrán ser modificaciones en cuanto a su uso, pero se prohibirán aquellos de nueva construcción en lugares donde no existan.

**Artículo 417:** Se revisará la circulación de transporte pesado y de carga en este sector.

**Regulaciones para ambos sectores:**

**Artículo 418:** La nueva construcción de edificaciones se ejecutará a partir de un proyecto urbanístico integral que evaluará y aprobará la Dirección Provincial de Planificación Física y el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular.

**Artículo 419:** El proyecto será elaborado considerando la realización de viviendas de una y dos plantas en forma de terraza aprovechando la topografía existente, garantizando la apertura de visuales hacia el mar, mejorando la imagen urbanística actual del Sector.

**Artículo 420:** En caso de producirse demoliciones que como resultado de las cuales se obtengan áreas libres, se prohíbe el destino de éstas para parqueo al aire libre de forma permanente.

**Artículo 421:** La ocupación máxima de la parcela será de un 67% y el régimen donde prevalezca la medianería de un 85%.

**Artículo 422:** Se deberán respetar las dimensiones promedios de las manzanas.

**Artículo 423:** Se deberán preservar los anchos de acera existentes, la alineación de fachadas y las medianerías.

**Artículo 424:** Las aperturas de vanos en paredes medianerías serán aprobadas en primera instancia por los afectados por medio de documento notarial y la Licencia de Construcción.

**Artículo 425:** En los lugares donde no exista medianería, los pasillos laterales tendrán un ancho mínimo de 0.75 metros a partir del borde más externo.



**Artículo 426:** Se prohíbe el cierre de portales públicos en casos que estos existan.

**Artículo 427:** Se prohíbe la pintura de edificaciones en paredes cuya textura no lo permitan.

**Artículo 428:** El cierre de calles y vías peatonales formarán parte del proyecto de remodelación del Sector, por lo que se prohíbe su realización sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección de Servicios Comunes y Tránsito.

**Artículo 429:** Los objetos y obras del mobiliario urbano tales como cabinas telefónicas, kioscos, depósitos de basura, jardineras, toldos, apeaderos, letreros, lumínicos, señalizaciones, gráficas urbanas y otros, serán concebidos mediante el diseño apropiado para el Sector y formarán parte del proyecto integral de Remodelación del mismo.

**Artículo 430:** La evacuación de residuales de este Sector y el resto de los Sectores Residenciales que conforman Casablanca se garantizará con la construcción de un nuevo conducto de alcantarillado paralelo a la línea férrea hasta la Estación de Bombeo que impulsará los residuales hacia la Playa El Chivo.

**Artículo 431:** Se autoriza la construcción de entrepisos, siempre que se cumpla lo siguiente:

Que la edificación lo admita en función de su estado técnico, el cual será dictaminado por un profesional competente.

Que se construya a partir de un proyecto firmado por un facultativo y previa expedición de la Licencia de Construcción.

Que la construcción se realice a partir de la primera crujía en las edificaciones alineadas junto a la acera, sin portal; y en las edificaciones alineadas junto a la acera con portal, se realice sólo a partir de la segunda crujía en planta baja y en el resto de las plantas se podrá continuar de la misma forma.

Podrán construirse sobre la base de madera, elementos metálicos, hormigón armado o elementos semiprefabricados. En el caso de la madera, ésta podrá utilizarse solamente hasta el tercer nivel, pasado el cual queda prohibido terminantemente el uso de este material.



Que el puntal libre de cada local resultante sea igual o mayor 2,40m pudiendo llegar como mínimo a 2,10 m, en el caso del servicio sanitario, closet y garaje.

Que cada local cubra una superficie no menor de 9,00m<sup>2</sup>.

Que los locales resultantes tengan buena iluminación y ventilación, preferentemente ventilación cruzada.

Las transformaciones a efectuar en primera crujía, requerirán de un estudio de fachada en relación también a la fachada de la cuadra y de su correspondiente revisión y expedición de Licencia de Construcción.

Para producir la iluminación y ventilación de los entresuelos, se ratifica la prohibición de la apertura de vanos en paredes medianeras.

Se prohíbe la construcción de entresuelos en edificios de grado de protección I y II.

La aprobación expresa por parte de todos los vecinos.

## **2) Sectores Tipológicos Residenciales**

- “Lídice / Habana Nueva”
- “Modelo / Colina de Belot”
- ”Braulio Coroneaux”
- “La Marina”

### **4.3.4 Caracterización General**

**Artículo 432: “LIDICE / HABANA NUEVA”**, Sector Residencial próximo a Vía Blanca, constituido por manzanas irregulares. Largas y estrechas con predominio de viviendas de una planta con paredes de ladrillos y bloques y cubiertas de hormigón, en unos casos con pasillos laterales y áreas de jardín aunque algunos con dimensiones reducidas así como portales y medios portales. Se encuentra localizada en este Sector la nueva Central telefónica en construcción, la cual ampliará la cantidad de líneas existentes en el Municipio.

**Artículo 433: “MODELO-COLINA DE BELOT”**, sector Residencial ubicado en el Sur del Sector Residencial “Regla”, limitando con la Zona de Reserva “El Modelo”. Constituido por manzanas regulares algunos octogonales y otras largas y estrechas, con predominio de viviendas de una planta, con paredes de ladrillos y bloques, cubiertas de hormigón, en unos casos con pasillos laterales, áreas de jardín y edificios de 5 plantas sistema SP-79 que han ido sellando parcelas libres aunque aún quedan por sellar.



**Artículo 434: “BRAULIO CORONEAUX”**, este Sector Residencial ubicado al Norte de la Zona Especial “Grandes Instalaciones”. Surgió como un conjunto de viviendas pertenecientes a instalaciones militares cercanas, ampliándose hasta conformar el actual Reparto “Braulio Coroneaux”. Constituido éste por manzanas regulares y otras largas, estrechas, con predominio de viviendas de una planta con paredes de ladrillos y bloques, cubiertas de hormigón, con pasillos laterales, áreas de jardín y cercados, con algunas parcelas libres.

**Artículo 435: “LA MARINA”**, conjunto de viviendas desarrolladas a lo largo de una vía luego de su pavimentación. Está constituido por manzanas regulares y otras largas, con predominio de viviendas de una planta, paredes de ladrillos y bloques, cubiertas de hormigón con pasillos laterales, áreas de jardín y cercados con algunas parcelas libres.

#### **4.3.5 Delimitación y Derrotero del Sector Tipológicos Residencial**

**Artículo 436: “LIDICE / HABANA NUEVA** partiendo de la intersección de las calles Oscar Lunar y Coyula, y por el borde Sur de ésta última, y con rumbo Este, hasta intersecar la calle Marruz, y por ésta, por su borde Este, con rumbo Norte, hasta su intersección con la calle 3<sup>ra</sup>, y por el borde Sur de ésta última, con rumbo Este hasta su intersección con la calle Aracelio Iglesias. Por su borde Oeste y con rumbo Sureste, hasta su intersección con la calle Camilo Cienfuegos y por ésta, por su borde Sur, incluyendo la primera línea de fachada con rumbo Oeste, hasta su intersección con la calle Massip. Por su borde Oeste, con rumbo Sureste, hasta su intersección con la carretera Vieja de Regla, y por ésta por su borde Sur, con rumbo Este, hasta su intersección con la Avenida Vía Blanca, y por ésta, por su borde Norte, hacia el límite Municipal con rumbo Suroeste, hasta su intersección con la primera línea de fachada de la calle Modelo. Por esta, con rumbo Norte, hasta su intersección con la calle 6<sup>ta</sup> y por su borde Norte, con rumbo Oeste, hasta su intersección con el Callejón Camino de la Virgen. Por ésta por su borde Este hasta su intersección con la calle 4<sup>ta</sup>, y con rumbo Oeste, hasta su intersección con la franja de área verde de protección del Arroyo Tadeo, a 20 metros de la calle antes mencionada, y con rumbo Norte hasta su intersección con la Calzada Vieja de Regla y por su borde Este, con rumbo Norte, hasta su intersección con la calle 24 de Febrero. Por ésta, con rumbo Noroeste, hasta su intersección con la calle Loredo, y por su borde Sur, con rumbo Noroeste, hasta su intersección con la calle Oscar Lunar, punto de partida.





**Artículo 437: “MODELO-COLINA BELOT”**, partiendo de la intersección de las calles San Agustín y Regla, por su borde Oeste, y con rumbo Sureste, hasta su intersección con la calle Estrada y por su borde Sur (adentrándose la misma con el barrio insalubre “La Colonia”), con rumbo Este, hasta su intersección con la Calzada de Regla. Por su borde Oeste, con rumbo Sur, hasta su intersección con el Camino de la Virgen, y por ésta y por su borde Oeste, y con rumbo Sur, hasta su intersección con la calle 4ta. (Incluyendo por su borde Sur la primera línea de fachada), y con rumbo Oeste, hasta su intersección con el límite de la Zona de Producción (Banco de Transformadores de Alta Tensión) A 60,00 metros aproximadamente de la calle C y bordeando la Zona de Producción con rumbo Norte, hasta su intersección con la calle 1<sup>ra</sup>, y por su borde Norte y con rumbo Oeste, hasta intersección con la calle San Agustín, y por ésta por su borde, y con rumbo Norte, hasta el punto de partida.

**Artículo 438: “BRAULIO CORONEAUX”**, partiendo del límite Municipal y calle Final, y por su borde Sur, con rumbo Este, hasta su intersección con la calle B, y por su borde Oeste, y con rumbo Sur hasta su intersección con la calle 1<sup>ra</sup>, y por ésta, por su borde Norte, con rumbo Oeste, hasta su intersección con el límite Municipal, punto de partida.

**Artículo 439: “LA MARINA”**, partiendo de la Carretera del Hospital Naval y el límite Municipal y bordeando este con rumbo Sur, limitando la Zona Especial Loma de Casablanca hasta su intersección con la Carretera del Hospital Naval o el Dique, punto de partida.

#### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 420:** El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana define para estos sectores mantener la función residencial, el completamiento como forma de intervención urbanística y la posibilidad de ejecutar todas las acciones constructivas que se adecuen a la tipología actual.

#### **4.3.6 Regulaciones Urbanísticas para Los Sectores Tipológicos Residenciales**

**Artículo 441:** Se admiten las obras de reconstrucción, reparación y ampliación de las edificaciones tanto en primera planta como azoteas hasta el tercer nivel.

**Artículo 442:** Se prohíben las divisiones que alteren la tipología arquitectónica de las edificaciones.



**Artículo 443: Se establecen las siguientes condicionales para las obras que se ejecuten:**

**-Se admitirá el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho de 2,00 metros adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle. Señalando que en determinadas zonas en la actualidad no persiste la condicional de portales, debido a la propia trama urbana existente.**

-Se admite jardín con un ancho que se adapte en cada caso a las condicionales específicas por cada calle.

Los pasillos de fondo tendrán un ancho mínimo de 0,70m medidos a partir del borde más externo (alero)

La ocupación máxima de la parcela será de 67%.

El puntal libre en planta baja oscilará entre 2,40 y 2,50 metros.

Se mantendrán las aceras de 1,00 metros.

Se mantendrá el parterre de 1,00 metros adecuándolo en cada caso al entorno.

Se respetará el separador central en las vías que lo posean.

Se respetará el ancho de calzada en cada una de las calles y se prohibirán los salientes que afecten a la vía pública.

Se admite el cercado en las edificaciones unifamiliares.

El cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, tendrá una altura máxima de 1,20 metros.

El cercado lateral y de fondo podrá tener una altura máxima de 2,10m y de forma excepcional 2,50m cuando la situación lo requiera.

Para la construcción de cercado podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero eslabonadas y combinaciones de estas con muretes de hasta 0,60m de altura en el frente y lateral hasta la segunda línea de fachada pudiendo alcanzar mayores dimensiones en altura en los laterales y fondo. Estos podrán ser constituidos con ladrillos, bloques u hormigón y también emplearse setos vivos.

Los garajes existentes en sótanos no podrán ser modificados en cuanto a su uso. Cuando se admita la construcción de una sola planta, la cimentación deberá estar calculada para soportar una segunda.

Se admite el cierre de portales a partir de carpintería de cristal.



Se respetarán las dimensiones promedios de las manzanas y parcelas en el Sector.

Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores, que cumplan los siguientes requisitos:

En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones (desglose) se permitirá la construcción de escaleras en área de faja de portal tanto si existe o no jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de escalera deberá dejar el 50% del área original del portal, para ser usado como tal en uso efectivo, de lo contrario quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar. En los casos que exista medio portal, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área no techada del mismo. La escalera a construir en estos casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo (estructural) a fin de lograr con ello la mayor transparencia posible.

En el caso de las nuevas construcciones en la planta alta y divisiones (desglose) se permitirá en las construcciones de escaleras en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción en la faja correspondiente al portal y siempre que se respete un mínimo de 1.00 metro pasillo lateral libre.

En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones (desglose) se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales siempre que exista un pasillo lateral libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas y un ancho mínimo de 1,00 metros.

En caso de las ampliaciones en planta alta la construcción de escaleras será interior, y exteriormente a la edificación, cuando se trate, de nuevas construcciones en azoteas.

El permiso para la construcción de escaleras en área de faja de portal donde no exista jardín sólo podrá otorgarse en zonas donde existen condicionales urbanísticas de medio portal cerrado, ya que dicha escalera tendrá que ser obligatoriamente cerrada y con el acceso por el interior de la edificación en cuestión. En los casos que exista jardín no necesariamente tendrá que existir en la zona condicional de medio portal cerrado, en ambos casos el desarrollo de la escalera sólo podrá cubrir el 50 % del área de faja de portal, quedando el otro 50% como área de portal de uso efectivo. En los casos que esto no sea efectivo



por las dimensiones de la escalera con respecto al portal, no podrá construirse esta en ese lugar. En los casos que exista medio portal la construcción de escaleras hará obligatoriamente en el área no techada de la faja de portal. Se prohíbe la construcción de escaleras a niveles superiores en áreas de jardín frontal de las edificaciones.

**Artículo 444:** Sobre los garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas o de las edificaciones se cumplirán las siguientes condicionales urbanísticas:

Las viviendas existentes en éstos y reconocidos como tales podrán mantenerse pero se prohíbe la ubicación de nuevas viviendas en estas instalaciones.

Los garajes y estacionamientos internos de las parcelas y edificaciones tanto en sótanos, semisótanos o a nivel, no podrán ser modificados en cuanto a su uso.

Las rampas, accesos y entradas a garajes y estacionamientos en el interior de la parcela y las edificaciones no podrán eliminar totalmente el área de jardín frontal, y deberán mantener al menos un tercio de la superficie.

En las nuevas viviendas multifamiliares será obligatorio el uso de garajes y estacionamientos internos en las edificaciones en sótanos y semisótanos cuando ello se requiera, por necesidades urbanísticas y de la defensa.

**Artículo 445:** Sobre los cobertizos, entradas y estacionamientos cubiertos (CARPORCH) de autos, motocicletas y vehículos en general, se establecen las condicionales urbanísticas:

Se utilizarán materiales ligeros y estructuras desmontables, principalmente de carpintería metálica, aluminio, tubos de acero galvanizado, cabillas lisas y otros similares.

Las cubiertas serán de latón, aluminio sean pintadas y decoradas, toldos de lona, materiales sintéticos, plásticos y otros; prohibiéndose el empleo de tejas de fibrocemento, guano, materiales de desecho y otros.

En viviendas unifamiliares y edificaciones multifamiliares delimitadas por parcelas, jardines frontales y pasillos laterales, estos se ubicarán en la entrada de garajes existentes, en pasillos laterales o de fondo, dentro de la parcela. Donde se encuentran edificaciones multifamiliares de bloques o apartamentos, estas instalaciones se localizarán para una o varias edificaciones multifamiliares de bloques o apartamentos, estas instalaciones se localizarán para uno o varios edificios y no para autos o vehículos aislados, de forma organizada, con diseño y materiales similares, y en áreas especialmente dedicadas a estos fines.



En ambos casos se prohíbe la pavimentación de áreas de jardín o su conservación para estos tipos de instalaciones; la ruptura de parterres y la construcción de rampas y entradas, o su colocación desordenada en los patios de fondo de las edificaciones multifamiliares del tipo de bloques de apartamentos. En todos los casos se realizará previa consulta en la Dirección de Arquitectura y Urbanismo Municipal, tanto en lo relativo al diseño, materiales, localización de estos hasta el permiso, autorización o Licencia de Construcción según sea el caso.

**Artículo 446:** En el sector ST2-2 “Modelo- Colina de Belot”, se encuentra ubicada la terminal de Cables de Regla de 110 kw de las que salen líneas de transmisión, prohibiéndose todo tipo de construcciones debajo de las líneas y de un radio no inferior a 15 metros.

**Artículo 447:** En el sector ST2-1 “Lídice - Habana Nueva”, se encuentra la Colina Lenin, declarada Monumento a la cual le son aplicables además, las regulaciones establecidas para las Zonas de Alto Valor.

**Artículo 448:** Se incrementarán la arborización y el uso de jardines y áreas verdes en los Sectores

### **3) -Sectores Tipológicos Residenciales**

- “La Unión”.
- “Casablanca”.

#### **4.3.7 Caracterización General**

**Artículo 449:** “LA UNION”, Constituido por manzanas regulares aunque de diferentes dimensiones (100 x 100m y 75 x 75m la mayoría), y parcelas de forma similar. Las viviendas son de una y dos plantas en su mayoría, con presencia de paredes medianeras en el núcleo inicial del poblado, combinando con la existencia de pasillos laterales en otras áreas, paredes de ladrillos o bloques y cubiertas inclinadas con tejas conjuntamente con cubiertas de hormigón. Existen jardines, portales y medios portales con dimensiones reducidas.

**Artículo 450:** “CASABLANCA” Sector Residencial ubicado al Norte del poblado de Casablanca. No posee una estructura urbana definida, pues está conformada tan sólo por un pequeño grupo de manzanas ortogonales y el resto es la existencia de viviendas en forma dispersa, la mayor parte de ellas con paredes de ladrillos o bloques y algunas con cubiertas de hormigón y otras con techos a



dos aguas con tejas criollas y francesas, de fibrocemento y algunas con papel asfáltico.

#### **4.3.8 Delimitación y Derrotero de los Sector Tipológico Residenciales**

**Artículo 451:** "LA UNION", Partiendo de la calle Massip y la primera línea de fachada de Camilo Cienfuegos (excluyendo esta última) y con rumbo Noroeste hasta intersecar con el muro de la Refinería Níco López y bordeando este, hasta su intersección con la calle Villiers.

Por su borde Sur y con rumbo Este hasta su intersección con el Pasaje Enrique incluyendo la primera línea de fachada hasta su intersección con la primera línea de fachada de Avenida de los Mártires, y con rumbo Sureste, hasta su intersección con la Carretera Vieja de Regla, y por su borde Norte con rumbo Suroeste, hasta su intersección con Massip y por ésta por su borde Este, y con rumbo Noroeste, hasta el punto de partida.

**Artículo 452:** "CASABLANCA NORTE", este sector se encuentra limitado por la porción Norte con el Instituto de Meteorología y el Instituto de Investigaciones del Transporte, y con rumbo Este, hasta su intersección con la calle Estrada Palma y por ésta, por su borde Sur, con rumbo Noreste hasta su intersección con el acceso de entrada a la Base Granma y limitada hacia el Sur, bordeando la línea del ferrocarril Hershey con rumbo Suroeste, hasta su intersección por su borde Norte con la Calle Artes y con rumbo Oeste, hasta su intersección con la cerca de la fortaleza La Cabaña.

#### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 453:** "LA UNION". El Plan Director define para este Sector el mantenimiento de su función residencial, la reconstrucción como forma de intervención urbanística y todas las acciones constructivas que mejoren el estado técnico de las edificaciones y la imagen actual del Sector.

**Artículo 454:** "CASABLANCA NORTE". El Plan Director define para este Sector la permanencia de su función residencial, la rehabilitación como forma de intervención urbanística y las acciones constructivas que mejoren el estado técnico actual de las edificaciones siempre que se adecuen al entorno actual.

#### **4.3.9 Regulaciones Urbanísticas para los Sectores Tipológicos Residenciales**

- "La Unión "





**Artículo 455:** Se admiten las obras nuevas contando con la debida Licencia de Construcción emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 456:** Se autorizan las remodelaciones y reconstrucciones así como las reparaciones mayores y menores en las edificaciones.

**Artículo 457:** Se permiten las ampliaciones en planta baja y azotea hasta un segundo nivel.

**Artículo 458:** Se autorizarán las divisiones tanto en planta baja como en planta alta, siempre que la vivienda reúna las condiciones urbanísticas adecuadas.

- **“Casablanca Norte”**

**Artículo 459:** Se permitirá la reparación y reconstrucción de los inmuebles existentes siempre y cuando no altere la tipología arquitectónica actual.

**Artículo 460:** Las divisiones sólo se aprobarán en casos excepcionales. Las ampliaciones se aprobarán solo hasta un segundo nivel.

**Artículo 461:** El proyecto Urbanístico para la ejecución de nuevas edificaciones contemplará la realización de vivienda de una a dos plantas en forma de terrazas aprovechando la topografía existente garantizando la apertura de visuales hacia el mar y mejorando así la imagen urbanística actual del Sector. Dicho proyecto será evaluado y aprobado por la Dirección Provincial de Planificación Física y el Consejo de la Administración de la Asamblea Municipal del Poder Popular.

**Artículo 462:** Se atenderán para ambos Sectores a las siguientes condicionales en las obras que se ejecuten:

- a) Se admitirá el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho de 2m.
- b) Se admite jardín con un ancho de hasta 2m adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.
- c) Los pasillos de fondo tendrán un ancho mínimo de 0,70m a partir del borde más externo.
- d) Los pasillos laterales tendrán un ancho mínimo de 0,70m medidos a partir del borde más externo.
- e) La ocupación máxima de la parcela será de 67%
- f) El puntal libre en planta baja oscilará entre 2,50 y 2,60m.
- g) Se mantendrán las aceras de 1,00m.
- h) Se respetará en ancho de parterres donde éste exista.



- i) Se respetará el separador central en las vías que lo poseen.
- j) Se respetará el ancho de calzada en cada una de las calles y se prohibirán los salientes que afecten a la vía pública.
- k) Se admite el cercado en las edificaciones unifamiliares.
- l) El cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada tendrá una altura máxima de 1,20m.
- m) El cercado lateral y de fondo podrá tener una altura máxima de 2,10m.
- n) Para la construcción de cercados podrán ser utilizados materiales como: tejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero eslabonadas y combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60m, de altura en el frente y lateral hasta la segunda línea de fachada pudiendo alcanzar mayores dimensiones en altura en los laterales y fondo. Estos podrán ser construidos con ladrillos, bloques u hormigón y también podrán emplearse setos vivos.
- o) Los garajes existentes en sótanos no podrán ser modificados en cuanto a su uso.
- p) Cuando se admita la construcción de una sola planta la cimentación deberá estar calculada para soportar una segunda
- q) Se admite el cierre de portales a partir de carpintería de cristal.
- r) Se respetarán las dimensiones promedio de las manzanas y parcelas en el Sector.

**Artículo 463:** Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones (desgloses) se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe o no jardín.
- b) En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de escalera deberá dejar el 50% del área original del portal, para ser usado como tal el uso efectivo de lo contrario quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar.
- c) En los casos en que exista medio portal, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área no techada del mismo. La escalera a construir en estos casos, será obligatoriamente del tipo ornamental



decorativo (estructural) a partir de lograr con ello la mayor transparencia posible.

- d) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones (desgloses) se permitirán las construcciones de escaleras en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción en la faja correspondiente al portal y siempre que se respete un mínimo de 1m de pasillo lateral libre.
- e) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones (desgloses) se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales siempre que exista un pasillo lateral libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1m.
- f) En el caso de las ampliaciones en planta alta la construcción de escaleras será interior y exteriormente a la edificación, cuando se trate de nuevas construcciones en azoteas.
- g) El permiso para la construcción de escaleras en área de faja de portal donde no exista jardín, solo podrá otorgarse en zonas donde existan condicionales urbanísticas de medio portal cerrado, ya que dicha escalera tendrá que ser obligatoriamente cerrada y con acceso por el interior de la edificación en cuestión. En los casos que exista jardín no necesariamente tendrá que existir en la zona condicional de medio portal cerrado.  
En ambos casos el desarrollo de la escalera solo podrá cubrir el 50 % del área de la faja de portal quedando el otro 50 % como área de portal de uso efectivo.
- h) En los casos en que no sea efectivo por las dimensiones de la escalera con respecto al portal no podrá construirse ésta en ese lugar. En los casos que exista medio portal la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área no techada de la faja de portal.
- j) Se prohíbe la construcción de escaleras para acceso a niveles superiores en áreas de jardín frontal de las edificaciones.

**Artículo 464:** Sobre los garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas o de las edificaciones se cumplirán las siguientes condicionales urbanísticas.



- a) Los garajes y estacionamientos internos de las parcelas y edificaciones tanto en sótanos, semisótanos o a nivel, no podrán ser modificados en cuanto a su uso.
- b) Las rampas de acceso y entradas a garajes y estacionamientos en el interior de la parcela y las edificaciones, no podrán eliminar totalmente el área de jardín frontal, y deberán mantener al menos un tercio de la superficie.
- c) En las nuevas viviendas multifamiliares será obligatorio el uso de garajes y estacionamientos internos en las edificaciones en sótanos y semisótanos cuando ello se requiera, por necesitar urbanísticas y de la defensa.

**Artículo 465:** Sobre los cobertizos, entradas y estacionamientos cubiertos (CARPORCH) de autos, motocicletas y vehículos en general, se establecen las siguientes condicionales urbanísticas:

Se utilizarán materiales ligeros y estructuras desmontables, principalmente de carpintería metálica, aluminio, tubos de acero galvanizado, cabillas lisas, y otros similares. Las cubiertas serán de latón, aluminio, sean o no pintada y decoradas, toldo de lona, material sintético, plástico y otros; prohibiéndose el empleo de tejas de fibrocemento, guano, materiales de desecho y otros.

En viviendas unifamiliares y edificaciones multifamiliares delimitadas por parcelas, jardines frontales y pasillos laterales, éstos se ubicarán en la entrada de garajes existentes, en pasillos laterales o de fondo, dentro de la parcela.

Donde se encuentra edificaciones multifamiliares de bloques o apartamentos, estas instalaciones se localizarán para uno o varios edificios y no para autos o vehículos aislados, de formar organizada, con diseño y materiales similares, y en áreas especialmente dedicadas a estos fines.

En ambos casos se prohíbe la pavimentación de áreas de jardín o su conversión para este tipo de instalaciones; la ruptura de parterres y la construcción de rampas y entradas, o su colocación desordenada en los patios de fondo de las edificaciones multifamiliares del tipo de bloque de apartamentos.

En todos los casos se realizará previa consulta en la Dirección Municipal de Planificación Física, tanto en lo relativo al diseño, materiales, localización de estos para el permiso, autorización o Licencia de Construcción según sea el caso.



#### **4.3.10 Caracterización General de los Zonas de Transformación**

**Artículo 466: “LA VERDOLAGA”**, se encuentra ubicado en forma paralela a la vía férrea de Regla al noroeste de la Zona Residencial más densamente poblada de Regla y al sur de las instalaciones portuarias, próximo a la desembocadura del Arroyo Tadeo. Es la más organizada de los Sectores de transformación del Municipio. Alrededor de la mitad de las edificaciones son de materiales precarios y se encuentran en mal estado. Cuenta con suministro de agua potable y gran parte de las viviendas evacuan sus residuales al Arroyo Tadeo por tuberías.

**Artículo 467: “LOMA DE PROYECTO”**, la mayor parte de las edificaciones en el Sector se encuentran ubicadas en las laderas y la cima de la Colina que da nombre al mismo. No existe trama urbana ni accesos pavimentados. La mayor parte de las edificaciones se encuentran en regular estado y el menor por ciento las cuales están en buen y mal estado. Poseen servicios de electricidad y suministro de agua potable.

Una parte del sector posee sistemas de alcantarillado y el resto evacua por tuberías los residuales al Arroyo Tadeo. No existe disposición de aguas pluviales y aunque no ocurren inundaciones en las áreas del Sector, en las laderas y cima de, la Colina, éstas si se producen ocasionalmente en las áreas más próximas al Arroyo Tadeo.

**Artículo 468: “LOMA DEL TANQUE”**, Se encuentra ubicado en una colina denominada Loma del Tanque al Sur-oeste de la Zona Residencial de Regla. No existe red vial alguna y el estado de las edificaciones es precario. Se encuentra instalada la red de acueducto y en la mayor parte del área se cuenta con instalaciones del alcantarillado, ésta última con salideros en diversos puntos y ambas redes construidas por los propios vecinos.

El Sector cuenta con suministro de energía eléctrica, un 10% de ella instalada en forma clandestina. No existe sistema de evacuación de aguas pluviales aunque no se producen inundaciones por estar enclavado el Sector en las laderas de una colina.

**Artículo 469: “LA COLONIA”**, Ubicado al Suroeste del Cementerio de Regla y otra pequeña parte al Oeste del mismo. Este Sector está conformado por una aglomeración de edificaciones en mal estado dispuesta a lo largo de callejones de trazado irregular y sin pavimentos, por lo que es inexistente la red vial. El suministro de agua potable se efectúa a través de instalaciones individuales y



colectivas; existe alcantarillado y suministro de electricidad. No posee sistema de disposición de aguas pluviales, aunque no se han reportado inundaciones.

**Artículo 470: “PEDRO LANTIGUA”**, sector ubicado en el extremo suroeste de la Zona Residencial de Regla, conformado por manzanas y parcelas más o menos regulares pero de diversas dimensiones, al Oeste de Arroyo Tadeo, compuesto en su mayor parte por viviendas de una y dos plantas con paredes de ladrillos y bloques, con cubiertas de hormigón armado en unos casos y en otros por techos a dos aguas, con tejas criollas, francesas, y el estado de las edificaciones en general es de bueno a regular.

**Artículo 471: “CASERIO DE LA ENA “(EL BLOQUE)**, ubicado al sur de la Zona Especial “Loma de Carretera de Casablanca “colinda a esta vía. Está constituida por viviendas ubicadas a lo largo de la carretera en forma de bloques y dispersas interiormente, compuesta en su mayor parte de una planta con paredes de ladrillos y bloques con cubiertas de hormigón armado en unos casos y en otros por techos a dos aguas, con materiales ligeros, el estado de las edificaciones es regular. Cuenta con suministro de agua potable y el sistema de residuales es de forma individual a fosas. La evacuación de las aguas pluviales no tiene dificultad.

**Artículo 472: “EL ASILO”**, ubicado en el extremo norte del centro residencial Casablanca en una zona limítrofe con el Municipio Habana del Este, está integrado por el barrio San Nicolás y la zona aledaña a la Carretera del Asilo. Dentro de este Sector está enclavado el fuerte San Diego que está caracterizado como Sector de Erradicación y Zona de Alto Valor.

No existe traza urbana definida. Las viviendas están ubicadas a ambos lados del callejón San Nicolás, alineado y de forma dispersa en el interior. Al igual sucede con la zona de viviendas próximas a la Carretera del Asilo. Los accesos son pavimentados fundamentalmente en la zona del Asilo. Predomina la vivienda de una planta pero existen edificaciones de hasta tres plantas. La mayoría de las viviendas están en regular estado. Predomina el uso de ladrillos y bloques con cubiertas ligeras.

Cuenta con suministro de agua potable y el sistema de residuales, predomina la fosa de forma individual. No existe el sistema para drenaje pluvial, pero esto no ocasiona inundaciones por ser una zona relativamente alta.

#### **4.3.11 Delimitación y Derroteros( De los Sectores de Transformación)**





**Artículo 473: “LA VERDOLAGA”**, partiendo de la calle 3era. Y con rumbo noroeste su intersección con la Línea del Ferrocarril y bordeando esta, y con rumbo sur hasta su intersección con la calle Marruz por su borde este y con rumbo sur hasta su intersección con la calle Coyula, por su borde norte y con rumbo suroeste hasta su intersección con la calle Oscar Lunar y por su borde oeste, con rumbo norte hasta su intersección con la calle Guiteras y por su borde sur con rumbo noroeste hasta su intersección con la calle 3era., punto de partida

**Artículo 474: “LOMA DE PROYECTO”**, partiendo de la intersección de las calles Martí y Concepción y por su borde Sur con rumbo Este y bordeando la Loma de Proyecto hasta su intersección con la calle Calzada Nueva Casablanca y con rumbo Noroeste hasta su intersección con la Calzada Vieja y por éste por su borde Oeste y con rumbo sur hasta su intersección con la Avenida Rotaria y por ésta por su borde Norte con rumbo Oeste hasta su intersección con la calle Martí y por éste por su borde Este, hasta el punto de partida.

**Artículo 475: “LOMA DEL TANQUE”**, partiendo de la intersección de la calle Recreo y González Rubiera y por éste, por su borde sur y con rumbo Este hasta su intersección con la calle Maceo y por éste por su borde Oeste y con rumbo Sur, hasta la intersección con la Avenida Rotaria y por su borde Norte, con rumbo Oeste, hasta su intersección con la calle Recreo, y por ésta por su borde Este y con rumbo Norte hasta el punto de partida.

**Artículo 476: “LA COLONIA”**, partiendo de la intersección de las calles Refugio y Avenida Rotaria y por su borde Sur hasta su intersección con la calle Regla, y por su borde Oeste hasta su intersección con la calle adyacente al fondo del Cementerio. Por su borde Sur con rumbo Este hasta su intersección con la Calzada de Regla y por éste, por su borde Oeste hasta su intersección con la calle Estrada, y por su borde Norte hasta su intersección con la calle Regla. Por ésta, por su borde Este con rumbo Noroeste hasta su intersección con la calle San Agustín, y por su borde Norte con rumbo Sur hasta su intersección con la calle Refugio y por ésta por su borde Este y con rumbo Norte, hasta el punto de partida

**Artículo 477: “PEDRO LANTIGUA”**, partiendo de la Calzada de Regla y Avenida Rotaria y por el borde Sur de ésta última y con rumbo Este hasta su intersección con la franja de protección de área verde del Arroyo Tadeo. Por ésta con rumbo Sur hasta su intersección con la calle Mendizábal, y por su borde



Norte y con rumbo Suroeste hasta su intersección con la Calzada de Regla y por ésta, por su borde Este y con rumbo Norte, hasta el punto de partida.

**Artículo 478: “CASERIO DE LA ENA “(EL BLOQUE)**, ubicado al sur de la Zona Especial “Loma de Carretera de Casablanca”(ZE-6) y colinda a esta vía. Está constituida por viviendas ubicadas a lo largo de la carretera en forma de bloques y dispersas interiormente, compuesta en su mayor parte de una planta con paredes de ladrillos y bloques con cubiertas de hormigón armado en unos casos y en otros por techos a dos aguas, con materiales ligeros, el estado de las edificaciones es regular. Cuenta con suministro de agua potable y el sistema de residuales es de forma individual a fosas. La evacuación de las aguas pluviales no tiene dificultad.

**Artículo 479: “CASERIO DE LA ENA”**, se encuentra ubicado al norte de la Empresa Nacional de Astilleros y a 30 metros de la Carretera del Dique o Carretera del Hospital Naval.

**Artículo 480:“EL ASILO”**, ubicado en el extremo norte del centro residencial Casablanca en una zona limítrofe con el Municipio Habana del Este, está integrado por el barrio San Nicolás y la zona aledaña a la Carretera del Asilo. Dentro de este Sector está enclavado el fuerte San Diego que está caracterizado como Sector de Erradicación y Zona de Alto Valor.

No existe traza urbana definida. Las viviendas están ubicadas a ambos lados del callejón San Nicolás, alineado y de forma dispersa en el interior. Al igual sucede con la zona de viviendas próximas a la Carretera del Asilo. Los accesos son pavimentados fundamentalmente en la zona del Asilo. Predomina la vivienda de una planta pero existen edificaciones de hasta tres plantas. La mayoría de las viviendas están en regular estado. Predomina el uso de ladrillos y bloques con cubiertas ligeras.

Cuenta con suministro de agua potable y el sistema de residuales, predomina la fosa de forma individual. No existe el sistema para drenaje pluvial, pero esto no ocasiona inundaciones por ser una zona relativamente alta.

**Artículo 481: “EL ASILO”**, partiendo de la intersección entre el límite Municipal y la carretera del Asilo, se continúa por ésta última con rumbo suroeste y bordeando los límites por su borde lateral del Instituto Politécnico “Aracelio Iglesias”, con rumbo Suroeste y Sureste, hasta la intersección con la prolongación de la calle Estrada Palma. Continúa por esta y con rumbo suroeste



hasta su intersección con la prolongación de la calle Artes y por ésta por su borde Norte, con rumbo suroeste hasta su intersección con la calle Carretera del Asilo y por ésta por su borde Este y con rumbo Noroeste hasta su intersección con la Calle B y por ésta por su borde Este con rumbo Norte hasta su intersección con el límite Municipal y bordeando éste, con rumbo Noroeste hasta su intersección con la Zona Especial y bordeando ésta, hasta llegar al punto de partida.

### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 482:** ST-1 “LA VERDOLAGA”, el Plan Director define para este Sector mantener la función residencial propiciando las acciones constructivas que mejoran la imagen del Sector, así como la erradicación de un conjunto de viviendas en mal estado técnico constructivo localizadas en el interior de algunas manzanas y su reurbanización posterior como forma de intervención urbanística.

**Artículo 483:** ST-2 “LOMA DE PROYECTO” y ST-3 “LOMA DEL TANQUE”, el Plan Director define para estos Sectores la erradicación de las viviendas en mal estado que actualmente existen y la reurbanización de los mismos como acciones urbanísticas a realizar.

**Artículo 484:** ST-4 “LA COLONIA”, El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana define para este Sector la erradicación de las viviendas en mal estado y su reurbanización como formas de intervención urbana.

**Artículo 485:** ST-5 “PEDRO LANTIGUA”, el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana define para este Sector la rehabilitación como forma de intervención urbanística y la realización de acciones constructivas por esfuerzo propio que mejoren el estado técnico actual de las edificaciones.

**Artículo 486:** ST-6 “CASERIO DE LA ENA” (EL BLOQUE), el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana define para este Sector la rehabilitación y la reurbanización como forma de intervención urbanísticas y la realización de acciones constructivas por esfuerzo propio que mejoren el estado técnico actual de las edificaciones.

**Artículo 487:** ST-7 “EL ASILO”, El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana define para este Sector la reurbanización, rehabilitación y remodelación como acciones urbanísticas a ejecutar y la realización de acciones constructivas por esfuerzo propio que mejoren el estado técnico actual de las edificaciones.



#### **4.3.12 Regulaciones Urbanísticas para los Sectores de Transformación**

##### **1.- “LA VERDOLAGA”**

**Artículo 488:** La transformación del Sector de La Verdolaga será ejecutada por esfuerzo propio de la población permitiéndose todas las acciones constructivas que mejoren el estado técnico actual de las viviendas y el entorno urbano,

**Artículo 489:** No se permitirá ocupar espacios actualmente libres a lo que se obtengan de demoliciones destinándose esto para áreas verdes.

**Artículo 490:** Las ampliaciones que permitirán hasta un segundo nivel sin que estas se proyectan hacia terrazas, balcones, aleros y pasillos interiores, laterales y de fondo.

**Artículo 491:** No se admiten las divisiones y ampliaciones en planta baja exceptuándose el sector “Pedro Lantigua”.

**Artículo 492:** Las edificaciones se ubicarán en las parcelas asignadas a éstas, preferentemente en el perímetro de la manzana a fin de lograr que las construcciones sean paralelas a las vías y sus fachadas principales se sitúen frente a éstas. Cuando ello no sea posible se tratará de lograr la mejor alineación posible entre las mismas evitando su estructura dispersa.

**Artículo 493:** Se prohíbe a las viviendas paralelas a la línea férrea el vertimiento de todo tipo de residuales hacia la zona de la cuneta colindante a la línea férrea.

##### **2.- “LOMA DE PROYECTO”.**

##### **3.- “LOMA DEL TANQUE”.**

**Artículo 494:** Se prohíben las obras de reconstrucción, remodelación, ampliación y construcción en aquellas edificaciones que por su mal estado técnico sea necesaria su erradicación, admitiéndose solamente las de conservación y reparación.

**Artículo 495:** En las viviendas con buen estado técnico se autoriza la reconstrucción y remodelación. Las ampliaciones se admiten solo en planta alta y hasta un nivel. Se prohíben las divisiones.

**Artículo 496:** Las ampliaciones se permitirán hasta un segundo nivel sin que estas se proyecten hacia terrazas, balcones, aleros y pasillos interiores, laterales y de fondo.

**Artículo 497:** La transformación de estos sectores será realizada sobre la base del proyecto urbanístico integral que se elabore por la Dirección Provincial de



Planificación Física y que contará con la aprobación del Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular.

**Artículo 498:** La Trama Urbana a desarrollar estará constituida por la cuadrícula o “manzana”, las que lograrán una orientación de la mejor resultante entre los componentes de asoleamiento y ventilación y las características topográficas.

**Artículo 499:** El proyecto que se elabore considerará la ejecución de viviendas de una o dos plantas en forma de “terrazas” aprovechando los desniveles topográficos existentes, garantizando la apertura de visuales hacia las vías, transformando así la imagen urbanística de ambos sectores.

**Artículo 500:** Las edificaciones se asentarán en las parcelas asignadas a ellas, de manera de lograr que sean paralelas a las vías y sus fachadas principales que sitúen frente a estas.

**Artículo 501:** Igualmente en dicho proyecto se contemplará la realización de escaleras sinuosas y de otros diseños, que se ajusten al lugar para garantizar los accesos; así como pasajes, galerías y otras soluciones interiores que faciliten el tránsito peatonal.

**Artículo 502:** Se propenderá a la utilización de espacios libres en áreas de juegos infantiles, miradores naturales, etc.; así como a la arborización adecuada en cada área.

#### **4.- “LA COLONIA”.**

**Artículo 503:** La transformación de este Sector será ejecutada a través del proyecto urbanístico que elabore la Dirección Provincial de Planificación Física y que será aprobado por el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular.

**Artículo 504:** La transformación del Sector “La Colonia” comprenderá inicialmente la erradicación de las viviendas en mal estado, manteniendo aquellas que sus condiciones técnicas constructivas lo permitan.

**Artículo 505:** En aquellas viviendas que se mantengan se admiten las obras de reconstrucción, remodelación y ampliación. Para el resto de las viviendas sólo se autorizarán obras de reparación y conservación.

**Artículo 506:** Las ampliaciones se permitirán hasta un segundo nivel sin que estas se proyecten hacia terrazas, balcones, aleros y pasillos interiores, laterales y de fondo.



**Artículo 507:** El proyecto urbanístico que se elabore para este sector deberá lograr de forma obligatoria la integración con las áreas urbanizadas próximas a los sectores tipológicos residenciales ST2-2 Modelo - Colina de Belot y ZNd-3 Recreo 1, desde el punto de vista vial, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general.

**Artículo 508:** El referido proyecto tendrá en cuenta para la reurbanización del territorio el establecimiento de una faja de protección de área verde de 15m a partir de los muros del Cementerio por la zona sur y oeste.

**Artículo 509:** Las viviendas que existen actualmente en buen estado dentro de los límites de la faja de protección que se fijen, permanecerán.

**Artículo 510:** La trama urbana a crear en el sector estará constituido por una cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas) que contarán con su correspondiente numeración y rotulado, a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos.

**Artículo 512:** Las edificaciones se ubicarán en las parcelas asignadas a estas, preferentemente en el perímetro del polígono o “manzanas”, a fin de lograr que las construcciones sean paralelas a las vías y sus fachadas principales se sitúen frente a estas

**Artículo 513:** En las esquinas de los polígonos o “manzanas” las parcelas serán de mayores dimensiones. En estos casos las edificaciones de esquinas tendrán como mínimo dos fachadas principales, una por cada una de las calles que se intersecan.

**Artículo 514:** Las áreas comunes interiores de los polígonos o “manzanas” no formen parte de las parcelas delimitadas para cada edificación, podrán ser empleadas como áreas de juegos infantiles, áreas verdes, de estacionamiento de vehículos, equipamientos, cisternas, motores y equipos de bombeo, etc.; o de participación para los vecinos de cada polígono.

**Artículo 515:** El área residencial que se desarrolle contará con aceras mínimas de 1,00m, con contenes integrales de 0,20m, parterres mínimos de 2,00 m, así como jardines frontales a las edificaciones entre 3,00 y 5,00 m.

**Artículo 516:** Los parterres y “aceras ponchadas” no podrán contar con arbustos (“arbustivas”) sino árboles altos que permitan distinguir a los peatones desde los vehículos en la faja de rodamiento de la vía y viceversa. Se prohíbe el cercado





de parterres y colocación en áreas de bancos, objetos y otros elementos de mobiliario urbano, salvo aquellos que excepcionalmente se autoricen.

**Artículo 517:** Las soluciones de parqueos o estacionamientos de vehículos tendrán que ser obligatoriamente en sótanos, semisótanos y garajes soterrados, en planta bajas o altas de las edificaciones, en las áreas comunes interiores de los polígonos “manzanas” y en última instancia parte de estos se colocarán en las fajas de las vías. La construcción de sótanos y semisótanos garantizarán además la protección de la población por necesidades, de la defensa.

**Artículo 518:** Los puntales de las edificaciones tendrán dimensiones mínimas de 2,40m excepto en planta baja que serán como mínimo de 3,00m y máximo de 5,00m en los casos que así se requieran.

**Artículo 519:** Los patios de servicio serán ubicados en el interior de los apartamentos de las edificaciones y estarán enmascarados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.

**Artículo 520:** Las cisternas deben estar completamente soterradas en el interior de las edificaciones ubicadas en el patio trasero de las parcelas, o en el espacio interior comunal de los polígonos o “manzanas”; o en última instancia en áreas de jardín con el tratamiento adecuado. Los brocales de estos no podrán sobresalir más de 1.20 metros del nivel de terreno con soluciones técnicas para los motores de bombeo.

**Artículo 521:** Se admitirá el cierre de balcones y terrazas en los edificios multifamiliares, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Se permitirá el cierre de balcones sólo mediante la utilización de carpintería metálica y vidrio.

Los balcones que posean antepechos podrán cerrarse a partir del borde superior del mismo, y hasta el techo de la edificación. Los balcones cuyo antepecho lo constituyen rejas o barandas, se cerrarán de piso a techo, eliminándose totalmente la baranda.

En cada edificación, el cierre de balcones será el mismo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño, pudiendo estudiarse diferentes soluciones para cada una de las edificaciones.

El diseño de cierre de balcones deberá ser estudiado por el proyectista urbanístico y arquitectónico y será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.



**Artículo 522:** Se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Las áreas existentes en el fondo de las edificaciones multifamiliares deberán ocuparse en su totalidad por los patios propuestos u otras soluciones que garanticen la atención sobre la totalidad del área existente en cada caso. En los casos en que las redes técnicas y cisternas se encuentren situados en esas áreas deberán dejarse hacia esta un acceso para la circulación pública peatonal.

Los elementos de cierres de jardín y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño. Los demás requisitos serán los mismos que aparecen en las regulaciones generales de esta sección para los demás sectores de transformación.

**Artículo 523:** En este sector no se admitirán viviendas unifamiliares, sólo en casos muy excepcionales, sino edificaciones multifamiliares que contarán como mínimo con dos plantas y dos familias y deberá calcularse la cimentación para una tercera planta aunque no se construya de inmediato.

**Artículo 524:** La volumetría de estas edificaciones será escalonada con edificaciones cuya altura será de 2, 3 y 5 plantas como máxima.

**Artículo 525:** Podrán ser empleadas todas las tecnologías, sistemas y métodos constructivos y estilos arquitectónicos, prohibiéndose el empleo masivo de pocos tipos de edificaciones a fin de evitar monotonía y empobrecimiento de los valores paisajísticos y visuales del sector

**Artículo 526:** Los elementos de mobiliario urbano tales como apeaderos, pérgolas, cabinas telefónicas y otras, deberán formar parte del proyecto urbanístico que se elabore para el sector.

## **5.- “PEDRO LANTIGUA”**

**Artículo 527:** La transformación de este sector será por esfuerzo propio de la población atendiendo al proyecto urbanístico que se elabore al efecto.

**Artículo 528:** Se admiten las remodelaciones, reconstrucciones, ampliaciones en planta alta y reparaciones mayores y menores.

**Artículo 2:** Las ampliaciones se autorizan hasta un segundo y tercer nivel.

**Artículo 530:** Se permitirán las divisiones.



**Artículo 531:** El proyecto urbanístico que se elabore definirá la reconstrucción de la vialidad en el sector así como el establecimiento de accesos peatonales interiores.

**Artículo 532:** Los espacios libres actualmente existentes no podrán ser ocupados con edificaciones ni parqueos de forma permanente. En esto se procederá a un desarrollo del área verde.

**Artículo 533:** Se respetarán las alineaciones en las edificaciones que se reconstruyen o remodelen, observando para ello las condicionales urbanísticas inherentes a estos sectores de transformación.

**Artículo 534:** Se prohíbe a las edificaciones existentes el vertimiento de todo tipo de residuales al Arroyo Tadeo.

**Artículo 3:** Igualmente se prohíbe cualquier acción que afecte o altere la franja verde de protección paralela a dicho río.

## **6.- “CASERIO DE LA ENA” (EL BLOQUE)**

### **7.- “EL ASILO”**

**Artículo 536:** Las transformaciones de ambos sectores serán ejecutadas a través de un Plan Parcial que elabore la Dirección Provincial de Planificación Física y que será aprobado por el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular.

**Artículo 537:** La transformación de estos sectores comprenderá la estructuración de su trama urbana actualmente dispersa sobre la base de la cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas) que contarán con su correspondiente numeración y rotulado a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos.

**Artículo 538:** En las edificaciones existentes que no sea necesaria su erradicación se permitirá las obras de remodelación, reconstrucción, ampliación. En aquellos que por su mal estado técnico se requiere la demolición total o parcial, se admitirán solamente las obras de conservación y reparación.

**Artículo 539:** Se admiten las ampliaciones en planta baja y en azotea hasta segundo nivel.

**Artículo 540:** Se prohíben las divisiones de forma general y sólo se autorizarán de forma excepcional, las que no significan la apertura de entradas y accesos en fachadas o en áreas interiores que modifiquen la estructura y tipología



arquitectónica de las edificaciones, siempre que las condiciones técnicas lo permitan.

**Artículo 541:** El número de piso de las nuevas edificaciones no será mayor de cinco plantas.

**Artículo 542:** En caso de producirse demoliciones de edificaciones que, como resultado de las cuales se obtengan áreas libres, éstas podrán tener un uso temporal hasta tanto se de un uso definitivo, determinado por un estudio urbano de la zona.

**Artículo 543:** El proyecto urbanístico que se apruebe considerará la pavimentación y reconstrucción de la vialidad en ambos sectores, restringiéndose la circulación de transporte pesado o de carga.

**Artículo 544:** Cualquier acción constructiva a ejecutar en el sector ST-6 Caserío de la ENA, en las áreas aledañas a las bahías de la Carretera a Casablanca, deberá ser consultada a la Dirección Provincial de Planificación Física, debido a que se propone una ampliación de dicha carretera en el futuro.

**Artículo 545:** Cualquier acción constructiva a ejecutar en el sector ST-7 “El Asilo”, en las áreas aledañas a la prolongación de la calle Estrada Palma, deberá ser consultada a la Dirección Provincial de Planificación Física, ya que en el futuro se propone la ampliación de dicha calle.

**Artículo 546:** Además de las regulaciones específicas para cada sector descritas con anterioridad serán de aplicación general para todos los sectores las siguientes:

La ocupación máxima de las parcelas será de un 67 % excepto en el sector “Pedro Lantigua” que dado un análisis casuístico puede llegar a un 85 %.

Será obligatorio el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho de 2 00 metros adaptándose en cada caso a las condiciones específicas para cada calle excepto en el sector La Colonia.

Será Obligatorio el uso de jardín con un ancho de 2,00 a 3,00 metros según sea el caso.

Los pasillos de fondo tendrán un ancho mínimo de 0,70 m a partir del borde más externo.

Los pasillos laterales tendrán un ancho mínimo de 0.75 m medidos a partir del borde más externo del alero.



El puntal libre en planta baja oscilará entre 2.40 y 2.50 metros, excepto en el sector “La Colonia”.

Se mantendrán las aceras de 1,00 metro donde existan y se ejecutarán nuevas con iguales dimensiones excepto en el sector “La Colonia”.

Se mantendrá el parterre de 1 metro y se creará donde no exista como tal.

Se respetará al separador central en la vía que los posean.

Se respetará el ancho de Calzada en cada una de las calles y se prohibirán salientes que afecten a la vía pública.

Se admite el cercado en las edificaciones unifamiliares.

El cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada tendrá una altura máxima de 1,20 m.

El cercado lateral y de fondo podrá tener una altura máxima de 2,10 m.

Para la construcción de cercado podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero eslabonadas y combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60 metros de altura en el frente y lateral hasta la segunda línea de fachada pudiendo alcanzar mayores dimensiones en altura en los laterales y fondo. Estos podrán ser construidos con ladrillos, bloques u hormigón y también podrán emplearse setos vivos.

Cuando se admita la construcción de una sola planta la cimentación deberá ser calculada para soportar una segunda.

Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores, que cumplan los siguientes requisitos: (ver artículo 423 texto subrayado)

Por la diversidad de escaleras ubicadas en todo el Municipio en áreas de portal se permitirán estas siempre y cuando mantengan el 50% libre de área del mismo sin la necesidad de ser cerrada, de no cumplir este requisito no serán autorizadas. Haciendo extensivo para todos los Sectores donde existan las mismas.

**Artículo 547:** Sobre los garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas o las edificaciones se cumplirán las siguientes condicionales urbanísticas:

Las viviendas existentes en estos y reconocidos como tales podrán mantenerse pero se prohíben la ubicación de nuevas viviendas en estas instalaciones.

Los garajes y estacionamientos internos de las parcelas y edificaciones tanto en sótanos, semisótanos o a nivel, no podrán ser modificadas en cuanto a su uso.



Las rampas, accesos y entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones, no podrán eliminar totalmente el área de jardín frontal, y deberán mantener al menos un tercio (1/3) de la superficie.

En las nuevas viviendas multifamiliares será obligatorio el uso de garajes y estacionamientos internos en las edificaciones en sótanos y semisótanos cuando ello se requiera, por necesidades urbanísticas y de la defensa.

**Artículo 548:** Sobre los cobertizos, entradas estacionamientos cubiertos (CARPORCH) de autos, motocicletas y vehículos en general, se establecen las siguientes condicionales urbanísticas:

Se utilizarán materiales ligeros y estructuras desmontables, principalmente de carpintería metálica, aluminio, tubos de acero galvanizado, cabillas lisas y otros similares. Las cubiertas serán de latón, aluminio, sean o no pintadas y decoradas, toldos de lona, materiales sintéticos, plásticos y otros; prohibiéndose el empleo de tejas de fibrocemento, guano, materiales de desechos y otros.

Donde se encuentran edificaciones multifamiliares de bloques o apartamentos, estas instalaciones se localizarán para uno o varios edificios y no para autos o vehículos aislados, en áreas especialmente dedicadas a estos fines.

En ambos casos se prohíbe la pavimentación de áreas de jardín o su conversión para este tipo de instalaciones; la ruptura de parterres y la construcción de rampas y entradas, o su colocación desordenada en los patios de fondo de las edificaciones multifamiliares del tipo de bloques de apartamentos.

En todos los casos se realizará previa consulta en la Dirección Municipal, de Planificación Física tanto en lo relativo al diseño, materiales, localización de éstos hasta el permiso, autorización o Licencia de Construcción según sea el caso.

**Sectores de Erradicación** (Esta zona será tomada como propuesta para futuro Plan de Desarrollo que siempre requerirán de Proyectos Urbanísticos)

- “Los Cocos”
- “Fuerte San Diego”
- “La Julia”

#### 4.3.1 Caracterización General

**Artículo 549:** “Los Cocos”, Conjunto de viviendas en mal estado técnico situados en el callejón de acceso a la fortaleza de La Cabaña.





**Artículo 550: SE-2 “Fuerte San Diego”**, ubicado en la Colina de Casablanca, constituido por las Ruinas o partes de dicha antigua edificación colonial, considerada monumento, con una superficie aproximada de 1,5 hectáreas y ocupado en parte por viviendas particulares en mal estado y con características precarias.

**Artículo 551: “La Julia”**, Franja de unos 500 metros de largo por 50 metros de ancho, ubicada entre la carretera de Casablanca y la línea férrea Habana - Matanzas en la que se encuentran situadas en forma dispersas, viviendas en mal estado con características precarias

#### **4.3.2 Delimitación y Derroteros de los Sectores de Erradicación**

**Artículo 552: “Los Cocos”**, este foco de Erradicación está compuesto por siete viviendas y se encuentra localizado al Norte del Almacén de fertilizantes y carbón. Estas viviendas se encuentran limitadas en su fondo por el muro de la fortaleza de La Cabaña.

**Artículo 553: “Fuerte San Diego”**, Se encuentra ubicado en Carretera del Asilo y Calzada de Tiscornia, formando parte del Sector de Transformación “El Asilo”.

**Artículo 554 “LA JULIA”** Franja de unos 500 metros de largo por 50 de ancho ubicada entre la Carretera de Casablanca y la vía férrea Habana-Matanzas.

#### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 555:** El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana define para estos sectores la erradicación de las viviendas existentes y su rehabilitación en la función que posteriormente se determine.

#### **Regulaciones Urbanísticas Para Los Sectores de Erradicación**

**Artículo 566:** Se prohíben las obras de reconstrucción, remodelación, ampliación y división de las edificaciones existentes. Sólo se admitirán las reparaciones menores.

**Artículo 557:** Las viviendas ubicadas en estos sectores serán erradicados no admitiéndose en ninguno de ellos la reurbanización posterior.

**Artículo 558:** El área libre que se obtenga luego de la erradicación de las viviendas que conformen el Sector “La Julia” será destinada a la esfera productiva como ampliación de la Zona de Producción Casablanca.

**Artículo 559:** En este sector “La Julia” deberá consultarse con la Dirección Provincial de Planificación Física cualquier acción constructiva a realizar, fundamentalmente en las áreas aledañas al “Casablanca” y al borde de la



carretera de Casablanca, debido a que se propone construir una vía de ciudad a largo plazo en la zona.

**Artículo 560:** En el Sector “Fuerte San Diego” se prohíbe la ubicación de instalaciones o actividades productivas que generen contaminación de cualquier índole. A este Sector le serán aplicables además las Regulaciones que se establezcan para las Zonas de Alto Valor

#### **4.- Zona de Regulación de Intervención Urbana IV**

##### **Zonas De Reservas Del Municipio Regla**

” El Modelo”

“ El Bosquecito”

”Casablanca”

“ Estadio Alberto Álvarez”

“Faja de la Refinería”

“Faja de Arroyo Tadeo”.

“Faja de la Loma del Observatorio”

“La Zona de Parques, Zonas de Áreas Verdes, de Protección y Otras Áreas”

##### **4.4.1 Caracterización General De Las Zonas De Reserva**

**Artículo 561:** De las Tres Zonas de Reservas, la mayor de ellas, Casablanca, se encuentra ubicada al Norte de la Ensenada de Tiscornia y las más pequeñas se encuentran localizadas próximas a los sectores Tipológico Residenciales Modelo Colina de Belot y Ciruela o Parcelación Rotaria. Todas se encuentran parcialmente libres aunque en algunos casos poseen diferentes usos, provisionales o de carácter permanente.

**Artículo 562: “ Estadio Alberto”:** Área deportiva y de parque con una superficie aproximada de 2,2 hectáreas constituidas en su mayor parte por el Estadio de Baseball de Regla.

Zonas de áreas verdes de protección

**Artículo 563:** “Faja de la Refinería”, Faja del Arroyo Tadeo’, “Faja de la Loma del Observatorio”, son tres fajas de áreas verdes de protección que se proponen ubicadas una como límite entre la Refinería “Nico López” y los sectores tipológicos residenciales adyacentes; otra entre los sectores tipológicos residenciales “Lídice - Habana Nueva”. “Ciruela o Parcelación Rotaria”, la zona de reserva “El Bosquecito” y el sector de transformación, “Pedro Lantigua”; y la otra al Sur de la loma del Observatorio de Meteorología.



#### **4.4.2 Caracterización General para las Zonas de Parques, Zonas de Áreas Verdes de Protección y Otras Áreas Verdes**

##### **ESTADIO “ALBERTO ALVAREZ”**

**Artículo 564:** Área deportiva y de parque con una superficie aproximada de 2,2 hectáreas constituidas en su mayor parte por el Estadio de Baseball de Regla.

Zonas de áreas verdes de protección

“Faja de la Refinería”

“Faja del Arroyo Tadeo”

“Faja de la Loma del Observatorio”

**Artículo 565:** Son tres fajas de áreas verdes de protección que se proponen ubicadas una como límite entre la Refinería “Nico López” y los sectores tipológicos residenciales adyacentes; otra entre los sectores tipológicos residenciales “Lídice - Habana Nueva”. “Ciruela o Parcelación Rotaria”, la zona de reserva “El Bosquecito” y el sector de transformación “Pedro Lantigua”; y la otra al Sur de la loma del Observatorio de Meteorología.

#### **4.2.3 Delimitación y Derroteros por Las Zonas De Reserva**

##### **“EL MODELO”**

**Artículo 566:** Esta zona se encuentra en el Suroeste del Reparto Modelo, a continuación de la primera línea de fachada que se encuentra por el borde Sur de la calle 4. Esta Zona se encuentra limitada por el Sur con el triángulo ferroviario y por el Este por el Camino de La Virgen.

##### **“EL BOSQUECITO”**

**Artículo 567:** Esta zona se localiza por su límite Norte con el Sector Tipológico Residencial ZNd-1 Ciruela o Parcelación Rotaria, y por el Sureste por la Avenida de Vía Blanca; por el Oeste por el Arroyo Tadeo. En la actualidad existe un área de instrucción, con carácter temporal.

##### **“CASABLANCA”**

**Artículo 568:** Partiendo del acceso a la Termoeléctrica “Frank País” y Carretera de Casablanca, y por su borde Sur, con rumbo Este, hasta su intersección con el límite Municipal (Parte del Reparto Guiteras), y por esta con rumbo Sur hasta llegar al límite de propiedad de la Zona de Producción y bordeando la misma hasta su intersección con la línea de ferrocarril paralelamente a esta, con rumbo Oeste hasta la Ensenada Tiscornia y bordeando la misma hasta llegar al acceso



de la Termoeléctrica “Frank País” y por su borde Este con rumbo Norte hasta su punto de partida.

### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 569 :**El Plan Director define para estos territorios la restricción a la acción constructiva estatal y particular, manteniéndolos como Reserva hasta que se determine su uso perspectivo.

#### **4.2.3 Regulaciones Urbanísticas Para Las Zonas De Reserva**

**Artículo 570:** Se preservará especialmente de toda acción constructiva en la zona de reserva “Casablanca” la parte comprendida entre la línea de ferrocarril, limitada en ambos lados por instalaciones industriales, definido como Microreserva Natural.

**Artículo 571:** Los vertederos de podas y escombros que se ubiquen en la zona de reserva “EL MODELO” y “CASABLANCA” serán usados estrictamente en esta función y sin afectar el resto del área en las zonas, lo que será garantizado con la presencia de controladores.

**Artículo 572:** Cualquier acción constructiva futura a ejecutarse en la zona de reserva El Modelo tendrá en cuenta que en la misma se producen inundaciones dadas las características topográficas de este territorio.

**Artículo 573:** Cualquier acción constructiva a ejecutar dentro del El Modelo, en las áreas aledañas del triángulo de líneas del ferrocarril existente, deberá ser consultada a la Dirección Provincial de Planificación Física, ya que en ese lugar se propone en el futuro el trazado de una vía o en su lugar una ciclovía.

**Artículo 574:** Cualquier acción constructiva a ejecutar dentro del Casablanca en una faja situada 200 metros al norte y 100 metros al Sur del trazado actual del FC Habana - Matanzas entre el límite del Municipio Guanabacoa y el acceso a la Termoeléctrica “Frank País”, deberá ser consultada a la Dirección Provincial de Planificación Física, ya que dentro esa área se propone a largo plazo la construcción de una vía de ciudad.

**Artículo 575:** Se procederá a la arborización de esa zona con las especies verdes adecuadas.

#### **4.2.2 Delimitación Y Derroteros De La Zona de Parques Y Áreas Verdes**

**Artículo 576:** “ESTADIO ALBERTO ALVAREZ”, se localiza partiendo de la calle Benito Anido y el acceso a la Flota de Pesca, bordeando la zona de producción



hasta su intersección con la calle Bazo, y por esta y por su borde Este y con rumbo Norte hasta el punto de partida.

**Artículo 577:** “Faja de la Refinería Níco López”, partiendo de la desembocadura del Arroyo Tadeo y bordeando toda la zona de producción con rumbo Este y continuando alrededor del muro de la Refinería “Níco López” hasta su intersección con la vía Blanca.

**Artículo 578:** “Faja del Arroyo Tadeo”, partiendo del puente el Ahorcado y con rumbo Sur hacia ambos márgenes del Arroyo Tadeo, hasta llegar a Vía Blanca.

**Artículo 579:** “Faja de la Loma del Observatorio”. Esta faja limita al sector tipológico residencial Casablanca - Norte con el área donde se encuentran ubicada las grandes instalaciones como el Instituto de Meteorología, el Instituto de Investigación del Transporte y otras.

#### **Del Régimen De Uso**

**Artículo 580:** “ESTADIO ALBERTO ALVAREZ, el Plan Director plantea el mantenimiento de esta zona a largo plazo.

**Artículo 581:** ZONAS DE AREAS VERDES DE PROTECCION, el Plan Director las propone como zonas de áreas verdes de protección del Arroyo Tadeo, la zona de producción

Marimelena “Níco López” (en este caso de la Refinería Níco López” y la Loma del Observatorio como protección de las grandes instalaciones allí ubicadas.

#### **4.2.3 Regulaciones Urbanísticas Para La Zona De Parque , Zonas De Áreas Verdes De Protección y Otras Áreas**

**Artículo 582:** Toda acción constructiva a ejecutar en el estadio “Alberto Álvarez” contará con la aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física y la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 583:** Las obras de nueva construcción a realizar en esta instalación deberán relacionarse con las actividades que en esta se desarrollan.

**Artículo 584:** Se admiten las obras de reconstrucción así como las reparaciones mayores y menores de estas instalaciones.

**Artículo 585:** Se prohíben las obras de ampliación de las instalaciones productivas adyacentes que restrinjan el área o el uso de las mismas.

**Artículo 586:** No se permitirán los cambios de uso ni la modificación o alteración de sus funciones, características de las áreas verdes y mobiliario urbano existente. En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier



alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes según sea su importancia.

**Artículo 587:** En los casos de que las áreas verdes se encuentren formando parte de las instalaciones declaradas monumentos o en zonas de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental cuya alteración o modificación de la vegetación, mobiliario urbano y otras acciones constructivas pudiesen acarrear afectaciones al valor de dichas construcciones, sitios, instalaciones y zonas, se requerirá además de lo establecido en el Reglamento sobre Ornato, la Higiene y los Servicios Comunes Urbanos para Ciudad de la Habana, la consulta y aprobación previa de las comisiones nacional y provincial de monumento, según sea el caso y de acuerdo al grado de protección de estos y su importancia.

**Artículo 588:** Se prohíbe en las zonas de áreas verdes de protección, toda acción relativa a la ejecución de obras.

**Artículo 589:** En las zonas “Faja del Arroyo Tadeo” próxima a la Vía Blanca se mantendrán especiales restricciones para no afectar las instalaciones de radio comunicaciones.

**Artículo 590:** En cada zona de áreas verdes de protección descrita, se procederá a la arborización con las especies adecuadas. Las especies que se seleccionen se ajustarán a lo establecido en las normas cubanas vigentes, admitiéndose el empleo de especies ornamentales y frutales con excepción de aquellas relacionadas con la agricultura y silvicultura que tendrán que ser aprobadas por las instituciones y entidades competentes.

**Artículo 591:** Los jardines frontales de las edificaciones, característicos de esta tipología urbanística, son de carácter obligatorio y sus dimensiones se adecuarán a las condicionales de cada calle en la zona y sectores donde predominen, incluidos los casos de nuevas construcciones y edificaciones.

**Artículo 592:** Se prohíbe la construcción en jardines frontales, de cisternas cuyo brocal sobresalga más de 0,20 m.

**Artículo 593:** Se prohíbe la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en áreas de jardín frontal.

**Artículo 594:** Los parterres existentes, característicos de la tipología urbanística predominantes en el municipio, son de carácter obligatorio y sus dimensiones se adecuarán a las condiciones de cada calle en las zonas y sectores.





**Artículo 595:** En los parterres sólo se admitirá la siembra de césped y árboles altos, cuyas raíces afecten lo menos posible las redes técnicas, aceras y pavimentos, y las redes aéreas energéticas y de comunicaciones.

**Artículo 596:** Se prohíbe la eliminación de parterres, los cambios de uso, su conversión en áreas de parqueo o estacionamientos de vehículos o su pavimentación.

**Artículo 597:** Se prohíbe el empleo de arbustos en parterres que disminuyan la visibilidad entre los peatones que circulen y los vehículos que transiten por las vías.

**Artículo 598:** Se admiten en las zonas de centro y aquellas vías de intenso tráfico de vehículos y circulación de peatones que los parterres sean eliminados y se transformen en aceras de tipo "ponchado" con árboles, previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física y Servicios Comunales.

**Artículo 599:** En el municipio Regla existen además otros parques y áreas verdes que son las siguientes:

- a) Parque "Las Madres" (Calle Martí entre Ceulino y Facciolo)
- b) Parque "Guaicanamar" (Martí e/Aranguren y Céspedes)
- c) Parque "Julio A. Mella" (La Mandarria) (Benito Anido e/ Alburquerque y Perdomo)
- d) Parque "La Ermita" (Recreo e/ Agramonte y 1ero. De Enero)
- e) Parque "Emboque de Regla" (Martí y Santuario)
- f) Parque "1ero de Mayo" (Daza entre Miramar y Oscar Lunar)
- g) Parque Infantil (Benito Anido, Céspedes, Bazo y Aranguren)
- h) Parque y parte de este como parque infantil (1era. E/ C y 2<sup>da</sup>. Reparto Modelo - Colina de Veloz)
- i) Parque "Casablanca" (Artes y Echarte)

**Artículo 579:** Se preservará como futuro Parque Deportivo el área comprendida por Aranguren, Tejedor, Díaz Benítez y 27 de Noviembre.

### **5.3.- Zona de Regulación de Intervención Urbana V**

#### **Zonas Residenciales de Nuevo Desarrollo**

- "Ciruela o Parcelación Rotaria"
- "Arco Iris"
- "Recreo 1"
- "Recreo 2"



- “Guiteras / Regla I ”
- “El Vivero”
- “Guiteras / Regla II ”

### 5.3.1 Caracterización General

**Artículo 600: “CIRUELA O PARCELACION ROTARIA”**, conformado por una zona de nuevo desarrollo y viviendas unifamiliares, predominan edificios de cinco plantas de tipología constructiva SP-79 así como viviendas con pasillos en algunos casos y áreas de jardín.

**Artículo 601: “ARCOIRIS”**, es una zona de nuevo desarrollo con edificios de cinco plantas de tipologías constructivas tales como Gran Panel, Micro 689 y “Esqueleto”, existen además

instalaciones de servicios tales como parques, consultorios médicos, áreas de juegos infantiles y el centro Nocturno Arco Iris que allí se encuentra ubicado.

**Artículo 602: “RECREO 1”**, constituido por una zona de nuevo desarrollo con edificios típicos de cinco plantas con posibilidad de incorporar otras tipologías constructivas. Se ubican además instalaciones de servicios tales como Consultorios Médicos, Supermercados etc., actualmente existen alrededor de cien viviendas en mal estado colindantes al Callejón del Sapo que se propone su erradicación. Se encuentra además la escuela primaria “Carlos Manuel de Céspedes”, al lado del Círculo Infantil “Los Marineritos” y frente a estos el Jardín Infantil “10 de Octubre”, habiendo sido propuesta la ubicación de una Secundaría Básica en el área libre actual entre ambas instalaciones, lo que conformaría un complejo educacional.

**Artículo 603: “RECREO 2”**, conformado por una zona de nuevo desarrollo de edificios de cinco plantas con tipologías constructivas típicas. Se ubicará un Supermercado en planta baja, ocupando parte de una edificación y otra de área verde.

**Artículo 604: “GUITERAS-REGLA I”**, constituido por una zona de nuevo desarrollo con edificios de cinco plantas de tipologías constructivas típicas Gran Panel, Micro 689. En este Sector se encuentra la Escuela Especial “Mártires de Regla” y el taller de carpintería de Obras Marítimas pertenecientes al Municipio Habana del Este los cuales permanecerán. En este sector existen algunas áreas libres.



**Artículo 605: “EL VIVERO”.** Este sector está constituido actualmente por un área mayormente libre se encuentra una instalación temporal en ella y algunas viviendas propuestas a erradicar. En este Sector se propone una zona de nuevo desarrollo con edificios de cinco plantas e instalaciones de servicios tales como supermercado, consultorio médico, círculo infantil y escuela primaria.

**Artículo 606: “GUITERAS- REGLA II”.** En esta zona ya se construyen viviendas progresivas por parte del micro brigada y otros Organismos. Dentro de esa área existen aún espacios libres.

#### **4.3.2 Delimitación y Derrotero de las Zona Residencial de Nuevo Desarrollo**

**Artículo 607: “CIRUELA O PARCELACION ROTARIA”,** partiendo de la intersección de la franja de protección de área verde que se encuentra a 20,00 metros del Arroyo Tadeo y de la calle 6<sup>a</sup>, y por su borde Sur y con rumbo Este, hasta el límite con viviendas uniplantas y biplanta. Por esta con rumbo Sur con una franja de 40,00 metros hasta su intersección con la zona de Reserva “El Bosquecito” y bordeando ésta con rumbo Oeste, hasta su intersección con la faja de área verde del Arroyo Tadeo, punto de partida.

**Artículo 608: “ARCOIRIS”,** partiendo de la intersección del Camino de la Virgen y Calzada de Regla y por este, por su borde Oeste con rumbo Sur, hasta su intersección con la Avenida Vía Blanca y por este con rumbo Sur hasta intersecar con la Zona de Producción y por esta, con rumbo Oeste, hasta intersecar con el Camino de la Virgen y por esta por su borde Este, con rumbo Norte hasta su punto de partida.

**Artículo 609: “RECREO I “,** partiendo de la intersección del Callejón del Sapo y Avenida Rotaria y por el borde sur de esta última, y con rumbo Este, hasta su intersección con la calle Refugio y por su borde Oeste, y con rumbo Sureste, hasta su intersección con la calle San Agustín, por esta y por su borde Oeste, hasta su intersección con la calle 1<sup>ra</sup>. Y por esta, por su borde Norte y con rumbo Oeste, hasta su intersección con el Callejón del Sapo y por esta, por su borde Este con rumbo Norte, hasta el punto de partida.

**Artículo 610: “RECREO 2”,** partiendo de la intersección de la calle Recreo y la calle Bosch, se continúa por la primera con rumbo Sureste, hasta intersecar la Avenida Rotaria, por donde gira con rumbo Suroeste, hasta intersecar la calle Simpatía, por donde gira con rumbo Noroeste, hasta intersecar la calle Bosch, y



por esta con rumbo Noreste, hasta intersectar con la calle Recreo, punto de partida.

**Artículo 611: “GUITERAS / REGLA 1”**, este Sector ubicado al frente del Reparto “Antonio Guiteras”, se localiza al Sur de Escuela Especial “Mártires de Regla” y al Norte del Taller de Carpintería.

**Artículo 612: “EL VIVERO”**, partiendo del Callejón y la cerca perimetral del Instituto Politécnico Naval “Aracelio Iglesias” hasta su intersección con las naves de almacenes de la Empresa Nacional de Astilleros y por esta con rumbo Sur hasta su intersección con la Carretera de Casablanca y por esta, con rumbo Oeste y por su borde Norte, hasta su intersección con el Callejón antes mencionado, punto de partida.

**Artículo 613: “GUITERAS/ REGLA II”**, partiendo de la intersección del límite de la Zona Especial Albergue de Viviendas y la calle 78, Límite Municipal, el derrotero se mueve por esta con aproximado rumbo Sur, (S) hasta intersectar el límite de la Zona de Reserva-Casablanca por donde gira con rumbo Oeste (W), Norte (N), Este (E), Norte (N), hasta intersectar la acera de los Talleres de Obras Marítimas , a partir de este punto el derrotero bordea está cerca con rumbo Este, Norte, Oeste, aproximadamente hasta intersectar de nuevo el límite de la Zona de Reserva Casablanca por donde continúa con aproximado rumbo Norte y Este hasta intersectar el límite de la Zona Especial Z Albergues, de vivienda por donde continúa con rumbo Este, hasta el punto de partida.

#### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 614:** El Plan de General de Ordenamiento Territorial y Urbano de la Habana define para estos sectores el nuevo desarrollo y completamiento como forma de intervención urbanística.

#### **4.3.3 Regulaciones Urbanísticas para las Zonas Residenciales de Nuevo Desarrollo.**

**Artículo 615:** Los proyectos urbanísticos de nuevo desarrollo que se elaboren para estas zonas tendrán que lograr de forma obligatoria la integración de estas con las áreas urbanizadas próxima a los Sectores Tipológicos Residenciales desde el punto de vista vial, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general y contar con una tipología armónica con éstos.

**Artículo 616:** La trama urbana a crear en estas zonas de nuevo desarrollo residencial estará constituida por una cuadrícula conformada por polígonos



cerrados por calles y esquinas “manzanas” que contarán con su correspondiente numeración y rotulado, a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos.

**Artículo 617:** Los polígonos o manzanas poseerán una orientación lograda de la mejor resultante entre los componentes de asoleamiento y ventilación, y las características topográficas, que evitarán en lo posible las sinuosidades que perjudiquen la accesibilidad de los vehículos y la circulación peatonal.

**Artículo 618:** Los polígonos o manzanas estarán constituidos por espacios o parcelas, bien identificadas, sobre las que se asentarán las edificaciones, y que pertenecerán a estas con calidad de áreas tributarias (áreas comunes de cada edificación) Si al realizarse el proyecto de parcelación se definen espacios interiores o parcelas no pertenecientes a ninguna edificación en particular, estas se considerarán áreas comunes de todo el polígono, y se preservarán como tales.

**Artículo 619:** Las edificaciones se ubicarán en las parcelas asignadas a estas, preferentemente en el perímetro del polígono o “manzanas” a fin de lograr que las construcciones sean paralelas a las vías y sus fachadas principales se sitúen frente a estas.

**Artículo 620:** En las esquinas de los polígonos o “manzanas” las parcelas serán de mayores dimensiones. En estos casos las edificaciones de esquinas tendrán como mínimo dos fachadas principales, una para cada una de las calles que se intersecan.

**Artículo 621:** Las áreas comunes interiores de los polígonos o “manzanas” que no formen parte de las parcelas delimitadas para cada edificación podrán ser empleadas como áreas de juegos infantiles, áreas verdes, de estacionamiento de vehículos, equipamientos, (cisternas, motores, y equipos de bombeo, etc.); o de participación social para los vecinos de cada polígono.

**Artículo 622:** Todas las áreas residenciales de nuevo desarrollo contarán con aceras mínimas de 1m con contenes integrales de 0,20m, parterre exterior mínimo de 2,00m, así como jardines frontales a las edificaciones entre 3,00 y 5,00 m

**Artículo 623:** En las áreas de centro de nivel primario o superior, y en las vías principales de acceso a éstas se reservarán las plantas bajas de las edificaciones a los servicios, logrando la circulación peatonal a través de las mismas mediante



soluciones de portales públicos, marquesinas y otros, que conformen galerías cubiertas para la protección contra la irradiación solar y la lluvia. Las aceras en estos casos podrán ser de hasta 3,00m sin parterre, del tipo "acera ponchada" con árboles.

**Artículo 624:** Los parterres y "acera ponchada" no podrán contar con arbustos ("arbustivas") sino árboles altos que permiten distinguir a los peatones desde los vehículos en la faja de rodamientos de la vía y viceversa. Se prohíbe el cercado de parterres y colocación en sus áreas de bancos, objetos y otros elementos del mobiliario urbano, salvo aquellos que excepcionalmente se autoricen.

**Artículo 625:** Las soluciones de parqueos o estacionamientos de vehículos tendrán que ser obligatoriamente en sótanos, semisótanos y garajes soterrados, en plantas bajas o altas de las edificaciones de cualquier tipo; o destinadas expresamente para estos fines; en las áreas comunes interiores de los polígonos o "manzanas" y en última instancia parte de estos se localizarán en las fajas de las vías. No se admitirá la creación de áreas de estacionamientos de vehículos en áreas a nivel que ocupen grandes espacios, empobrezcan la calidad urbana y aumenten las áreas pavimentadas con el consiguiente incremento en la refracción de la radiación solar, la construcción de la población por necesidades de la defensa.

**Artículo 626:** Los puntales de las edificaciones tendrán dimensiones mínimas de 2,40m excepto en planta baja que serán como mínimo de 3,00m y máximo de 5,00m en los casos que así se requiera.

**Artículo 627:** Los patios de servicios serán ubicados en el interior de los departamentos de las edificaciones y estarán enmarcados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.

**Artículo 628:** Los tanques de abastecimiento de agua, antenas de radio y televisión, instalaciones para la captación de energía solar, y otras deberán enmascararse en las cubiertas de las edificaciones.

**Artículo 629:** Las cisternas deben estar completamente soterradas en el interior de las edificaciones o ubicadas en el patio trasero de las parcelas, o en el espacio interior comunal de los polígonos o "manzanas", o en última instancia en áreas de jardín con el tratamiento adecuado. Los brocales de éstas no podrán sobresalir más de 0,20m del nivel del terreno con soluciones técnicas para los motores de bombeo.





**Artículo 630:** Se admitirá el cierre de balcones y terrazas en los edificios multifamiliares, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se permitirá el cierre de balcones solo mediante la utilización de carpintería metálica y vidrio.

b) Los balcones que posean antepecho podrán cerrarse a partir del borde superior del mismo, y hasta el techo de la edificación. Los balcones cuyo antepecho lo constituyen rejas o barandas, se cerrarán de piso a techo, eliminándose totalmente la baranda.

c) En cada edificación, el diseño del cierre de balcones será el mismo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño, pudiendo estudiarse diferentes soluciones para cada una de las edificaciones.

El diseño de cierre de balcones deberá ser estudiado por el proyectista urbanístico y arquitectónico para estas áreas residenciales de nuevo desarrollo y será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

d) En los casos en que las redes técnicas y cisternas se encuentren situadas en esas áreas deberá dejarse hacia éstas un acceso para la circulación pública peatonal.

e) Las áreas existentes en el fondo de las edificaciones multifamiliares deberán ocuparse en su totalidad por los patios propuestos u otras soluciones que garanticen la atención sobre la totalidad del área existente en cada caso

f) Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

g) En las áreas de jardines los cercados podrán tener una altura máxima de 1,80 m, pudiendo utilizar muros ciegos hasta 0,90m de nivel terminado y el resto con transparencia, tanto en el frente como en los laterales, hasta la segunda línea de fachada.

h) En los patios los cercados podrán tener una altura máxima de 2,10 m en muro ciego y hasta 2,40 m con transparencia, tanto en los fondos como en los laterales.

El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no podrá ser cercado.

Para la construcción de cercados podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero eslabonadas y combinaciones de ésta con muretes de hasta 0,90m de alturas en los jardines,



frente y laterales hasta la segunda línea de fachada pudiendo alcanzar mayores dimensiones en altura en los pasillos, laterales y fondo a partir de la segunda línea de fachada. Estos podrán ser construidos con ladrillos, bloques u hormigón. En jardines como en patios también podrán emplearse setos vivos los cuales podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m.

**Artículo 631:** El caso de ubicarse edificaciones multifamiliares de dos plantas, con pasillos laterales y de fondo, los cercados cumplirán los requisitos establecidos en el artículo anterior.

**Artículo 632:** En estas áreas residenciales de nuevo desarrollo no se admiten viviendas unifamiliares, salvo en casos muy excepcionales, sino edificaciones multifamiliares que contarán como mínimo con dos plantas y dos familias, y deberá calcularse la cimentación para una tercera planta, aunque no se construyese de inmediato.

**Artículo 633:** La volumetría de las edificaciones en áreas será escalonada, con edificaciones cuya altura será de 2, 3, 5, 8 y 12 plantas como máximo, y cuyas alturas mayores sólo se aprobarán de forma excepcional en aquellos lugares en que razones técnicas y urbanísticas lo aconsejen.

**Artículo 634:** En éstas áreas residenciales de nuevo desarrollo se emplearán todas las tecnologías, sistemas y métodos constructivos y estilos arquitectónicos, prohibiéndose el empleo masivo de pocos tipos de edificaciones a fin de evitar monotonía y empobrecimiento de los valores paisajísticos y visuales de las Zonas.

**Artículo 635:** En lugares de intenso tráfico de vehículos incluidos el transporte público urbano, podrán emplearse, “paradas de bolsillo”; así como pases peatonales específicas, sean estos soterrados o a nivel, así como sendas y calles exclusivas para la circulación peatonal.

**Artículo 636:** Los elementos del mobiliario urbano, tales como apeaderos, cabinas telefónicas y otros, deberán formar parte del proyecto urbanístico para estas áreas residenciales de nuevo desarrollo.

**Artículo 637:** En estas áreas residenciales de nuevo desarrollo se ejecutarán soluciones de tratamiento de residuales que eviten su evacuación natural a las corrientes superficiales existentes como en las del Arroyo Tadeo.



#### **4.- Zona de Regulación de Intervención Urbana VI**

##### **4.6.1 Caracterización General**

**Artículo 638: La Zona de Producción "GUASABACOA"** cuenta con una gran extensión superficial, y está constituida por una agrupación de instalaciones de producción, muelles, atraques, redes técnicas e infraestructura, relacionadas de una u otra forma con la actividad portuaria, y que por tales razones han sido consideradas como una Zona Única. Entre estas se encuentran: los frigoríficos y otras instalaciones del denominado Puerto Pesquero de La Habana; la Terminal Marítima "Haiphong", y la Terminal de Atraques Roll - On - Roll Off (RO-RO), todas ellas en la península de Cayo Cruz; las áreas de la Terminal de Contenedores; las instalaciones ferroviarias del Patio de Revisión de Carga de Bustamante, la subestación de transformación eléctrica y del patio de carga - descarga Arenal, y las áreas de reserva del Puerto, todas ellas situadas en la ribera occidental de la Ensenada de Guasabacoa.

A ellas se añaden las instalaciones portuarias de los Molinos de Trigo, la Terminal Cuatro Atraques de Regla (Atraques Nros. 21, 22, 23, y 24), la Termoeléctrica "Antonio Maceo" de Regla, el Patio Ferroviario de Regla, las áreas previstas para el desarrollo portuario de la Finca Vicente y otras instalaciones, todas ellas en la ribera Este de la Ensenada de Guasabacoa, y la Punta Santa Catalina.

**Artículo 639 : La Zona de Producción: "MARIMELENA – ÑICO LOPEZ"** En una agrupación de instalaciones productivas, talleres, almacenes, y otras actividades que de una forma u otra también están relacionadas con la actividad portuaria, y se ubican en el borde Este de la Punta de Santa Catalina, los alrededores de la Ensenada de Tadeo, y la Ensenada de Marimelena. Está constituida por las instalaciones de obras marítimas, la Terminal Pesquera de Regla, la Arenera de Tadeo (prevista para su reubicación), y las instalaciones de la Refinería "Ñico López", y otras del Instituto Cubano de Hidrografía en la Punta Santa Catalina.

**Artículo 640: La Zona de Producción CASABLANCA** se encuentra ubicado al extremo Norte del Municipio, entre el Canal de entrada a la Bahía y las Ensenadas de Marimelena y El Ingenito. Está constituida por una agrupación de instalaciones de producción, talleres, astilleros y otros, también relacionados directamente, en su mayor parte con la actividad marítima y portuaria. Entre ellas



se encuentra la Terminal Marítima de carga sucia a granel “Andrés González Lines”; la Base Granma de la Marina Revolucionaria y los Astilleros de Remonta de Casablanca (Empresa Nacional de Astilleros, ENA), ambas destinadas a las reparaciones y construcciones navales; las áreas de reserva previstas para la instalación de la Unidad Sanitaria del Puerto; y las áreas que ocupa la pequeña Planta Termoeléctrica “Frank País” (antigua Bandeste), única instalación que no tiene relación directa con la actividad portuaria.

**Artículo 641: La Zona de Producción “ELIO LLERENA”** se encuentra situada próxima a la Vía Blanca, rodeada de áreas residenciales. Limita con la faja de protección del arroyo Tadeo. Está conformada por la industria de producción metálica “Elio Llerena” y el Almacén de productos terminados.

**Es de señalar que las Zonas de Producción están propuestas a una reconversión con el objetivo de una nueva refuncionalización que incluirá una zona de equipamientos y equipos urbanos de usos culturales, terciarios, recreativos, turísticos y económicos.**

**Artículo 642 : La Zona de Producción CARPINTERIA** está situado entre la zona de nuevo desarrollo de viviendas progresivas y la Zona Especial donde se ubican los albergues de viviendas. Colinda además por el oeste con la zona de Reserva de Casablanca. Es una instalación de carpintería de la microbrigada estatal.

**Artículo 643: La Zona de Producción Talleres de Barcos Marítimos** está rodeado por una zona de nuevo desarrollo de viviendas progresivas en Construcción. Colinda por el Oeste con la zona de Reserva Casablanca. Está constituida por Talleres y Almacenes de la Empresa de Barcos Marítimos.

#### **6.4.2 Delimitación y Derroteros de las Zonas de Producción**

**Artículo 644 : Zona de Producción GUASABACOA**, partiendo de la intersección entre el Litoral y la calle Martí, próximo al Emboque de Regla (Terminal de Lanchas), y continuando por la calle Martí con rumbo Sureste hasta su intersección con la calle Ceulino. Por esta y con rumbo Sur - Oeste hasta su intersección con la calle Maceo. Por esta y con rumbo Sureste hasta su intersección con la calle Facciolo. Por esta última y con rumbo Sur - Oeste hasta la intersección con el Callejón Rafaelly.



Por su borde Oeste y con rumbo Sureste hasta la intersección con la calle La Piedra, y por ésta y con rumbo Noreste y por su borde Sur hasta un punto situado a unos 300 mts. De la intersección con la calle Maceo. Desde ese punto se traza una línea imaginaria a la calle Maceo y distante a unos 35 metros de esta hasta llegar a la calle Ambrón. Por el borde Norte de esta en dirección Suroeste se recorrerá 15 metros hasta un punto. De ese punto se cruzará Ambrón en rumbo Sureste y paralelo a la calle Maceo se bordearán las instalaciones fabriles existentes hasta llegar a la calle Pereira, a 70 mts de su intersección con la calle Maceo. A partir de ahí se continúa al Sureste cruzando la calle Pereira siguiendo la línea existente entre las áreas de almacenes y las viviendas existentes hasta llegar a la calle 27 de Noviembre en su lado Sur.

En este punto se dirigen al Suroeste hasta la intersección con la calle Adriano. A partir de ahí por el borde Oeste de esa calle se dirigirá al Suroeste hasta llegar a 30 mts de la intersección de Adriano con calle Aranguren. A partir de ese punto y con rumbo Suroeste, en un tramo paralelo a la calle Aranguren y distante a unos 50 mts y con igual dirección, hasta su intersección con la calle 10 de Octubre. Por ésta y por su borde Oeste, y con rumbo Suroeste hasta su intersección con la prolongación de la Avenida Rotaria, por la cual continúa por su borde Sur y con rumbo Noroeste hasta su intersección con el Callejón del Sapo, y por esta, con rumbo Sureste y bordeando los límites de la Finca Vicente, hasta su intersección con la calle 1<sup>ra</sup>. Cruzará calle 1<sup>ra</sup>. En dirección Sureste y por dicha prolongación bordeará los límites de la Terminal de Combustibles hasta intersecar con la vía férrea que se dirige al patio de Regla. Paralelo a esa línea de ferrocarril, por su faja de protección en dirección Noroeste y Este llegará a 240 mts, al Oeste del borde de la Vía Blanca, a partir de ese punto en dirección Sur continua por todo el límite municipal hasta su intersección con el litoral en la Península de Cayo Cruz. Continuará por todo el litoral de la Ensenada de Guasabacoa en sus riberas Este y Oeste, y por toda su extensión de la Terminal de Cuatro Atraques con rumbo Noroeste, hasta el Muelle Aguilera. Por éste y con rumbo Noroeste y bordeando por el litoral, los límites de la antigua Planta Termoeléctrica de Regla hasta la intersección del litoral y la prolongación de la calle Martí próximo al Emboque de Regla, punto de partida



**Artículo 645: Zona de Producción MARIMELENA- ÑICO LOPEZ.** Partiendo de la intersección entre la vía férrea Habana - Matanzas y el límite Municipal, por éste y con rumbo suroeste y sureste hasta la intersección con la Vía Blanca. Por ésta y por su borde Oeste y con rumbo Suroeste, hasta su intersección con la calle que sirve de límite a las instalaciones de la Refinería “Ñico López”, paralela a la calle Villiers. Por ésta y con rumbo Oeste primero y más tarde Noroeste y paralelo a la calle Aracelio Iglesias, hasta su intersección con un callejón ubicado entre las calles Marruz y Dapena, Por este callejón y en un tramo de unos 30 mts y bordeando el Sector de Transformación, hasta su intersección con la vía férrea. Por esta y con rumbo Oeste hasta un punto ubicado en los límites de la Zona de Parque Estadio “Alberto Álvarez”. Bordeando el mismo, hasta su intersección con la calle Benito Anido, y por esta con rumbo Noroeste, hasta su intersección con la calle Pereira. Por esta y con rumbo Suroeste, hasta su intersección con rumbo Noroeste en un corto tramo, hasta su intersección con la calle Calixto García, por la cual continuará con rumbo Noroeste hasta su intersección con la calle La Piedra. Por ésta y con rumbo Suroeste, hasta su intersección con la calle Gómez, por la cual continúa hasta su intersección con la prolongación de la calle Martí y por esta su prolongación con rumbo Noroeste, hasta su intersección con el litoral, continuando por todo el litoral, bordeando las instalaciones de Obras Marítimas, la Terminal Pesquera de Regla la Arenera de Tadeo y la Refinería Ñico López, hasta su intersección con la Fábrica de Combustible que cruza la Zona de El Ingénito, la vía perimetral de la Refinería Ñico López, por ésta y con rumbo Noroeste, y su prolongación hasta la intersección con la vía férrea Habana - Matanzas, por la cual continúa con rumbo Este, hasta su intersección con la Vía Blanca, punto de partida

**Artículo 646: La Zona de Producción CASABLANCA.** Partiendo de la intersección de la Carretera de Casablanca y la calle de acceso a los límites de la Planta Termoeléctrica “Frank País”. Por ésta última y con rumbo Suroeste primero y Oeste y más tarde Sur, y bordeando los límites de dicha instalación, hasta su intersección con el litoral. Continuando por el litoral y con rumbo Este, y bordeando las instalaciones de los Astilleros de Remonta de Casablanca, la Base Granma y la Terminal Marítima “Andrés González Lines”, hasta un punto donde intercepta el final del Muelle “Andrés González Lines” con el límite del Municipio. Continúa por éste con rumbo Sureste, hasta su intersección con un





callejón que es prolongación de la calle Central, por el cual continúa rumbo este hasta su intersección con el final de la calle Central en un tramo de 50 mts. Por ésta y con rumbo Suroeste, hasta intersecar nuevamente la férrea, por la cual continúa con rumbo Este primero y más tarde Noreste, hasta un punto situado a unos 10 mts de la Carretera de Casablanca, y por este, hasta dicha vía, con rumbo Norte. A partir de la carretera Casablanca, continúa por esta con rumbo Este, hasta su intersección con la carretera de acceso a la Termoeléctrica “Frank País”, punto de partida.

**Artículo 647 : Zona de Producción “ELIO LLERENA”:** Partiendo de la intersección de la calle Mendizábal y la faja de protección del Arroyo Tadeo, el derrotero continúa por esta última con rumbo Sur - Este (SK) hasta intersecar la Vía Blanca en su acera Oeste (W), por la que continúa con rumbo aproximadamente Sur (S) hasta intersecar la Calzada de Regla por la que sigue con rumbo Noroeste (NW) hasta intersecar la calle Mendizábal y por ésta con aproximado rumbo Norte (N) hasta el punto de partida.

**Artículo 648: CARPINTERIA.** Partiendo de la intersección del límite de la zona de nuevo desarrollo de viviendas progresivas y la calle 78, límite Municipal, el derrotero se mueve por esta última con aproximado rumbo sur (S) hasta intersecar el límite de la Zona Especial de 8 albergues de viviendas por donde gira con aproximado rumbo Oeste, hasta intersecar el límite de la zona de reserva Casablanca, por donde gira con aproximado rumbo norte, hasta intersecar con el límite de la zona de nuevo desarrollo, por donde gira con aproximado rumbo este, hasta el punto de partida

### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 649:** El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de La Habana define para todas las zonas de producción del Municipio el mantenimiento de sus instalaciones y actividades a largo plazo.

### **Regulaciones Urbanísticas para la Zona de Producción del Municipio**

- **Zona de Producción GUASABACOA:**

**Artículo 650:** Se mantendrán las instalaciones de la Terminal Pesquera y la Terminal Haiphong en la Península de Cayo Cruz, y se respetaran los distanciamientos de protección al patio del ferrocarril existente.



**Artículo 651:** Se preservarán las franjas de protección para la rectificación del Río Luyanó en la Zona, lo que no podrá afectar la conformación de la Terminal de Atraques No. 5 y 6 Roll On Roll Off (RO-RO).

**Artículo 652:** Se preservarán los distanciamientos de protección del patio de revisión de vagones de carga Bustamante, la subestación de transformación eléctrica, ambos ubicados entre el límite Municipal, el Río Luyanó y la rectificación del Anillo del Puerto.

**Artículo 653:** Se procederá a la rectificación del trazado del Anillo del Puerto según el proyecto previsto, que fungirá como límites de la nueva Terminal de Contenedores del Puerto (Atraques No. 7 al 12), en la ribera Occidental de la Ensenada de Guasabacoa.

**Artículo 654:** Se mantendrán las áreas para el Patio de carga y descarga Arenal, y sus distanciamientos de protección según las normas vigentes.

**Artículo 655:** Se procederá a la rectificación del trazado del Río Martín Pérez que tendrá en cuenta el área de reserva del Puerto, ubicado en el extremo Sur de la Ensenada de Guasabacoa y la desembocadura de dicho Río; así como la solución de intercambio vial propuesto entre el Anillo del Puerto, se mantendrá una franja verde de 5.0 mts del río en ambas márgenes.

**Artículo 656:** Se preservará el trazado de las líneas eléctricas de alta tensión que parten de la subestación antes mencionada (primera etapa de 110 Kv. y posteriormente 220 Kv.) y cruzan toda el área citada de la rectificación del Anillo, extremo Sur de la Terminal de Contenedores, zona de reserva del Puerto, rectificación del Río Martín Pérez intercambio vial entre el Anillo del Puerto y la Autopista Nacional. La precisión del trazado de esta, tendrá en cuenta todo este complejo de obras y se reservarán además sus franjas de protección según las normas vigentes.

**Artículo 657:** Se preservarían como área de reserva del Puerto Comercial las áreas ubicadas entre el límite Sur de la Terminal de Contenedores, extremo Sur de la Ensenada de Guasabacoa, desembocadura del Río Martín Pérez canalizado, y el extremo Sur de los Molinos de Trigo. Se prohíbe cualquier sección constructiva, cambios de uso u otras acciones que modifiquen o alteren el destino futuro de dicha área.



**Artículo 658:** Se mantendrá el uso de Puerto Comercial para atraques de carga líquida y carga general de la ribera Este de la Ensenada de Guasabacoa (Atraques No. 15 al 20) y el Patio Regla, hasta el Atraque No. 23 del Proyecto “Cuatro Atraques de Regla”. Se construirá el No. 9 para cargas generales y el 20 para carga sucia.

**Artículo 659:** El área de la “Finca Vicente”, ubicada entre las calles 1, callejón del Sapo y 10 de Octubre en sus dos tramos, está destinada al uso del Puerto Comercial, y por tales razones, se prohíbe toda acción constructiva que pueda crear alteraciones al destino futuro de dicha Zona.

**Artículo 660:** Se preservarán el trazado de la prolongación del Anillo del Puerto de la Zona antes mencionada en su dirección Noroeste y su vinculación con el cruce a nivel del ferrocarril del Patio de Regla con la actual calle 10 de Octubre, cuyo trazado será mejorado desde calle 1<sup>ra</sup> hasta Agramonte, construyéndose aceras en todo el tramo en el lado Este y preservándose áreas de parqueos para camiones en el lado Oeste en el tramo situado entre Perdomo y Agramonte, por lo que deberá consultarse con la Dirección Provincial de Planificación Física, cualquier acción constructiva a realizar a ambos lados de la vía actual. Al cruzar Agramonte la vía propuesta dobla hacia el Noreste en el área “Cuatro Atraques” para encontrarse con la actual calle 27 de Noviembre. Está propuesta la construcción de una intersección canalizada en 10 de Octubre y Avenida Rotaria, para lo que deberá consultarse también con la Dirección Provincial de Planificación Física cualquier acción constructiva en ese punto.

Por las posibles afectaciones a las áreas deportivas de la Secundaria Básica “Augusto Cesar Sandino”, se prohíbe toda acción constructiva que pueda crear obstáculos al trazado de dicha vía propuesta.

**Artículo 661:** Las áreas destinadas al proyecto “Cuatro Atraques de Regla” (Atraques No. 21, 22, 23 y 24) a, mantendrán el uso previsto.

**Artículo 662:** Se realizará la rectificación de la prolongación del trazado de la calle Adriano entre las instalaciones del muelle Aguilera y el Atraque 24, junto al límite de la Planta Termoeléctrica de Regla, y se establecerán restricciones urbanísticas a las construcciones en su trazado.

**Artículo 663:** La Planta Termoeléctrica de Regla, ha cesado de sus funciones como tal y se propone su uso futuro de acuerdo a lo reglamentado por el Plan Bahía de la Habana



**Artículo 664:** Se instalarán trampas de grasa u otras soluciones que eliminen el vertimiento de residuales a las corrientes superficiales sin tratamiento previo, así como se exigirá la eliminación de ramales de pequeños diámetros causantes de frecuentes obstrucciones en el sistema. Marimelena -" Ñico López".

**Artículo 665:** Se prohíbe toda ampliación de las instalaciones de Obras Marítimas ubicadas entre la Península de Santa Catalina y la Ensenada de Tadeo. Sólo se autorizarán las obras de conservación, reorganización estructural de sus actividades en el área que actualmente ocupa.

**Artículo 666:** La Terminal Pesquera de Regla y la Flota del Golfo con sus instalaciones complementarias conservarán el territorio que actualmente ocupan. Se autorizan las obras de conservación y reconstrucción de sus facilidades de atraques, pero se prohíben las ampliaciones sin la aprobación de las autoridades competentes.

**Artículo 667:** La actual Arenera de Tadeo será reubicada y se ampliará la superficie territorial que ocupan hasta la vía férrea ramal Regla, para la nueva localización de una Flota auxiliar y los Talleres de Reparación del Puerto.

**Artículo 668:** Refinería "Ñico López" conservará las áreas que actualmente ocupa y se realizarán las obras previstas de ampliación de sus capacidades de almacenaje y procesamiento de combustible. En la misma se establecerán medidas para el tratamiento de sus residuales líquidos y gaseosos.

#### La Zona de Producción CASABLANCA:

**Artículo 669:** La Terminal Marítima "Andrés González Lines" se desactivará como Atraque de carga sucia a granel y será reubicada. Sus instalaciones serán empleadas como atraques con fines turísticos para el Parque Morro - Cabaña.

**Artículo 670:** Las instalaciones ocupadas por la Base Granma y los Astilleros Remonta de Casablanca (Empresa Nacional de Astilleros), mantendrán sus actividades y funciones existentes. Se prohíbe la ampliación de las mismas, a no ser la ya prevista como segunda etapa en los Astilleros de la ENA y sólo se autorizarán las obras de conservación, mantenimiento y reconstrucción de instalaciones así como las mejoras en el proceso tecnológico.

**Artículo 671:** Se preservarán las áreas previstas para la unidad sanitaria del Puerto de La Habana, ubicada entre los límites de los Astilleros y la Termoeléctrica "Frank País", por lo cual se prohíbe todo cambio de uso y



cualquier otra acción constructiva que pueda crear alteraciones, afectaciones u obstáculos a los fines y propósitos a los que están destinadas dichas áreas.

**Artículo 672:** Las instalaciones de la Planta Termoeléctrica “Frank País” mantendrán sus funciones actuales pero se prohíben las obras de ampliación y solo se autorizarán las de conservación, mantenimiento y mejoras en su proceso tecnológico, principalmente en el tratamiento de sus residuales.

**Artículo 673:** Se reconstruirán y ampliarán los Muelles y Espigones de la actividad de transporte de pasajeros en Casablanca y Emboque de Regla.

La Zona de Producción ELIO LLERENA.

La Zona de Producción CARPINTERIA:

La Zona de Producción TALLERES OBRAS MARITIMAS

**Artículo 674:** Se autorizarán las obras de conservación reorganización estructural de sus actividades y mejoras en el proceso tecnológico en particular en este último caso, medidas de tratamiento de residuales sólida, líquida y gaseosa para disminuir la contaminación del medio ambiente.

**Artículo 675:** Se instalarán trampas de grasa u otras soluciones que eliminen el vertimiento de residuales a las corrientes superficiales sin tratamiento previo, así como se exigirán la eliminación de ramales de pequeño diámetro causante de frecuentes obstrucciones en el sistema.

**Artículo 676:** Se prohíben las ampliaciones en estas instalaciones y de ser necesario será consultado y aprobado el proyecto o anteproyecto por la Dirección Municipal de Planificación Física, siempre que su impacto territorial no se salga del marco Municipal.

**Artículo 677:** Se preservará la franja de protección de 10, 00 mts en ambas márgenes o riberas, para la rectificación del Arroyo Tadeo, prohibiéndose el vertimiento de residuales líquidos que aumenten la contaminación de ésta borde de la Vía Blanca; a partir de ese punto en dirección Sur continúa por todo el límite municipal hasta su intersección con el litoral en la Península de Cayo Cruz. Continuará por todo el litoral de la Ensenada de Guasabacoa en sus riberas Este y Oeste, y por toda la extensión de la Terminal de Cuatro Atraques con rumbo Noroeste, hasta el Muelle Aguilera. Por éste y con rumbo noroeste y bordeando por el litoral, los límites de la Planta Termoeléctrica de Regla hasta la intersección del litoral corriente.



**Debemos recalcar que todas las Zonas de Producción están propuestas a una reconversión con el objetivo de una nueva refuncionalización que incluirá una zona de equipamientos y equipos urbanos de usos culturales, terciarios, recreativos, turísticos y económicos. Estas zonas forman parte integrante del Plan Bahía de la Habana donde se inserta fuertemente parte de nuestro municipio con cambios importantes para las mismas y su ubicación de sus riberas a la bahía.**

## **Del Sistema de Transporte, Red Vial y Equipamiento Ingeniero del Municipio.**

### **Caracterización General**

**Artículo 678:** El sistema vial del Municipio brinda accesibilidad al mismo y lo constituyen vías importantes como Vía Blanca (límite municipal Sureste); la carretera Casablanca (límite municipal Noreste); el Primer Anillo del Puerto; y un conjunto de vías locales como la Avenida Rotaria; la Carretera Vieja de Regla; la Calzada de Regla; la calle 10 de Octubre y las calles Martí, Maceo, Máximo Gómez y Calixto García en los alrededores del centro de Regla Sector Tipológico ST1-1 “Regla”; y otras como Central, Marina, Artes, Animas, Estrada Palma, Carretera el Dique y Carretera del Asilo, en las áreas próximas a Casablanca. A ello se añade las terminales de Lanchas de Regla y Casablanca, que lo comunican con el Municipio Habana Vieja en el extremo occidental de la Bahía, para el tráfico de peatones.

**Artículo 659:** La infraestructura ferroviaria la componen los patios, estaciones ferroviarias de Bustamante, Arenal, Regla, Terminal Marimelena y Estación de Casablanca, y patio de Cayo Cruz; la vía férrea Casablanca - Matanzas, el enlace Regla-Casablanca, a la que se añadirá las nuevas inversiones de reconstrucción de estas y de patios ferroviarios.

**Artículo 679:** El sistema de equipamiento ingeniero lo constituyen un conjunto de instalaciones del acueducto, drenaje pluvial y alcantarillado, incluida la Estación de Bombeo de Casablanca que a partir del sifón bajo la Bahía, impulsa los residuales hacia “Playa del Chivo” en el Municipio Habana del Este. Se encuentran además otras redes técnicas, líneas eléctricas de alta tensión, e instalaciones de telecomunicaciones.





## **Sección Segunda**

### **Delimitación y Derroteros**

**Artículo 680:** Como gran parte de las vías y redes técnicas no conforman zonas o sectores, sino trazados, y en algunos casos son instalaciones puntales o se encuentran en el interior de otras zonas y sectores no se establecerán derroteros específicos y en otros casos sólo se señalará su localización general.

## **Sección Tercera**

### **Del Régimen de Uso**

**Artículo 681:** El Plan Director de Ciudad de La Habana determina la conservación de las funciones a la red vial y el equipamiento ingeniero, así como otras acciones de reconstrucción, ampliaciones y nuevas inversiones que se señalarán en las regulaciones siguientes.

## **Sección Cuarta**

### **Regulaciones Urbanísticas sobre el Transporte, la Red Vial y el Equipamiento Ingeniero del Municipio**

**Artículo 682:** Debido a la futura ampliación de la Vía Blanca y la construcción de la ciclovía paralela a su trazado se preservarán las siguientes fajas a ambos lados de la vía: desde el Río Martín Pérez hasta la intersección con la Ave Rotaria, 15m como mínimo desde el eje de la vía actual.

Desde Ave Rotaria hacia la Calle 10 Rpto. Guiteras, 20m como mínimo desde el eje de la vía actual.

**Artículo 683:** Dado que las intersecciones de la Vía Blanca y Ave. Rotaria, y Calzada de Regla, Ave Rotaria y acceso a la Refinería “Ñico López” deberán ser remodeladas debido a su ampliación y a la construcción de una ciclovía, todo tipo de acción constructiva que se realice en las áreas aledañas a esos y en las fajas a preservar descritas en el artículo anterior, deberán ser previamente consultados con la Dirección Provincial de Planificación Física. y el Dpto. de Ingeniería del Tránsito de la PNR de la Ciudad de La Habana.

**Artículo 684:** Las fajas a preservar para la futura ampliación de la Vía Blanca y la construcción de la ciclo - vía, serán utilizadas hasta ese momento como vegetación y área verde únicamente.



**Artículo 685:** El Primer Anillo del Puerto, sufrirá una modificación en su trazado a causa de la ejecución de la nueva Terminal de Contenedores, y se deberá preservar el mismo según el proyecto definido y aprobado para su rectificación.

**Artículo 686:** La prolongación y rectificación de la calle 10 de Octubre y la nueva Vía de acceso a la Terminal “Cuatro Atraques” y el patio de FC” La Calzada” serán preservados en sus trazados propuestos prohibiéndose cualquier acción constructiva sobre ellos, y sus áreas aledañas teniéndose en cuenta las afectaciones que se producirán en las áreas verdes y deportivas de la Escuela Augusto Cesar Sandino.

**Artículo 688:** La nueva Vía señalada en el artículo anterior para el acceso al Patio “La Calzada” no podrá crear afectaciones superiores a los 8m de las áreas deportivas de dicha escuela ni tampoco afectar las instalaciones del Circulo Infantil existente.

**Artículo 689:** En toda el área aledaña a la Calzada Vieja de Guanabacoa que pertenece a la Terminal 220 y en la zona poblacional a orillas del Río Martín Pérez (Rpto. Valero), deberá consultarse con la Dirección Provincial DE Planificación Física cualquier acción constructiva nueva a ejecutar, debido a que serán afectados por la construcción de los ramales de intercambio de la Autopista Nacional con la Vía Blanca.

**Artículo 690:** Las áreas de Obras Marítimas situadas al Norte del Río Martín Pérez a ambos lados del Anillo del Puerto serán afectadas por los ramales de intercambio de la Autopista Nacional con el Anillo del Puerto, por lo que deberá consultarse con la Dirección Provincial de Planificación Física cualquier acción constructiva de nuevo tipo a ejecutar.

**Artículo 691:** La red vial local mantendrá las secciones de calzadas, aceras, contenes, parterres y alineaciones, adecuándose a las características de cada calle en los diferentes sectores y zonas, respetándose en todas estas que el drenaje pluvial interior debe ser hacia la Calzada por debajo de la acera.

**Artículo 692:** Las propuestas y proyectos destinados a establecer prioridades a la circulación, de ómnibus del transporte de pasajeros y otros vehículos especiales como ambulancias, taxis bicicletas y otros, o para limitar la circulación de vehículos ligeros, camiones y otros, serán evaluados y aprobados por las autoridades competentes.



**Artículo 693:** En el caso de las propuestas para la limitación de la circulación de transporte pesado y de cargas, ya sea de forma permanente o en horarios específicos, se requerirán procedimientos similares a los establecidos en el artículo anterior y de acuerdo a las disposiciones vigentes.

**Artículo 694:** En las áreas con calles de intenso tráfico de peatones originados por la presencia de servicios a la población, o cuando por consideraciones urbanísticas así lo determinasen, podrán convertirse en vías de circulación exclusivas de peatones, o en “calles-parques”, eliminándose o restringiéndose en forma total o parcial el movimiento de vehículo o al menos limitar la circulación del tráfico pesado y de carga. Estas disposiciones se estudiarán para las áreas del centro de Regla y Casablanca.

**Artículo 695:** En el caso específico de las “calles - parques” para las áreas señaladas en el artículo anterior, dichas soluciones no podrán alterar la tipología urbanística predominante.

**Artículo 696:** En los cruces e intersecciones entre éstas vías para peatones y “calles - parques”, u otras vías de intensa circulación de vehículos o en otros sitios donde así se requieran, podrán realizarse pasos peatonales especiales, tanto a nivel como soterrados, pero se prohíbe la ejecución de pasos peatonales elevados (pasos superiores), a fin de no alterar la tipología urbanística característica, en especial en las áreas señaladas de Regla y Casablanca.

**Artículo 697:** El estacionamiento de vehículos en fajas de vías y en áreas a nivel existentes podrá mantenerse, salvo que se decida su reubicación, pero se prohibirá la creación de nuevas áreas de parqueo a nivel, por lo que las instalaciones de este tipo de nueva construcción deberán realizarse preferentemente en sótanos, semisótanos o en edificaciones de varias plantas especialmente dedicada a estos fines, y por necesidades urbanísticas de la defensa.

**Artículo 698:** Todos los aspectos relacionados con la clasificación, diseño, señalizaciones, servidumbres y otros relacionados con la red vial y la ingeniería de tránsito en el Municipio, serán evaluados y aprobados por las autoridades competentes, atendiéndose a lo establecido en la legislación vigente en materia de vialidad y tránsito.



**Artículo 699:** Las actividades de corte, reparación, cuidado y conservación de las vías públicas, se atenderán a lo dispuesto en la legislación y disposiciones mencionadas en el Artículo anterior, y al “Reglamento de Ornato, Higiene y los Servicios Comunes Urbanos de la Ciudad de La Habana.

**Artículo 690:** Se deberán preservar las franjas de protección establecidas en las áreas preservadas para la futura estación ferroviaria (Estación Molina), destinada al depósito de trenes de combustibles, fertilizantes, y de salida de pasajeros hacia las Playas del Este; el nuevo patio “La Calzada”, para el servicio a la Terminal Marítima Cuatro Atraques; el nuevo Centro de Carga y Descarga a localizar al Sur de la Ensenada de Guasabacoa, entre el Anillo del Puerto y el Patio de Ganado de Ferrocarril y el futuro Patio de Revisión de Vagones, a ubicar en las áreas situadas al Norte del actual Patio de Carga Bustamante, y en áreas anexas al antiguo basurero de Cayo Cruz.

**Artículo 691:** La reconstrucción de la vía férrea en el tramo Casablanca - Cuadra, y la ampliación de la actual Estación de Ferrocarril de Casablanca, se acometerá como un proyecto integral único. Este tendrá en cuenta el mínimo de afectaciones posibles, la tipología urbanística existente, incluidas las construcciones y sitios monumentos y áreas pertenecientes a la Zona de Alto Valor de Casablanca; las microlocalizaciones de inversiones recientemente aprobadas, ubicadas a un proceso de ejecución; los proyectos actuales de restauración, rehabilitación, remodelación y reanimación urbanística.

A tales fines dicho esquema y proyecto urbanístico integral será elaborado a través de la coordinación conjunta entre la Dirección Provincial DE Planificación Física, el Ministerio de Transporte, el grupo para el Desarrollo Integral de la Capital, la Comisión Provincial de Monumentos, el Consejo de la Administración de la Asamblea Municipal de Poder Popular y otros organismos según se requieran y que será evaluado y aprobado según los procedimientos establecidos.

**Artículo 692:** Se preservará la función, localización y áreas de protección de las Terminales de Lanchas de los Emboques de Regla y Casablanca, respectivamente. En el caso de esta última, para las acciones constructivas de cualquier índole que puedan ser aprobados se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo anterior,



**Artículo9:** Se establecerán y preservarán franjas de protección mínima de 15m a ambos lados del trazado de las líneas eléctricas de alta tensión existente en el Municipio, y en; áreas aledañas a la subestación de transformación eléctrica ubicada entre el Patio de Cargas de Bustamante y el Río Luyanó, y en los alrededores de las Plantas Termoeléctricas “Antonio Maceo” y “Frank País”.

**Artículo 694:** De la misma forma que lo señalado en el artículo anterior se cumplirá en forma rigurosa la observancia de las fajas y distanciamientos de protección, seguridad y servidumbres a las instalaciones, conductos y redes a nivel o soterradas, de abastecimientos de agua, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial; acueductos, líneas eléctricas y otros conductos energéticos; teléfonos y telecomunicaciones y otras; de acuerdo a lo dispuesto en la Legislación y las Normas Vigentes.

**Artículo 695:** En el caso específico de la Planta de Bombeo de Alcantarillado Sanitario de Casablanca, se mantendrá el uso, funciones y distanciamientos de protección establecidos.

**Artículo 696:** Las instalaciones de telecomunicaciones áreas existentes en el Municipio, guardarán los radios y distanciamientos de protección establecidos en las normas vigentes.

**Artículo 697:** Se preservará una franja de protección de 15m en ambos márgenes o riberas de los Río Luyanó y Martín Pérez, previstas para la futura rectificación de los cauces de estos. Con posterioridad a la ejecución de tales proyectos, las franjas de protección con la sección citada contarán obligatoriamente con áreas verdes y vegetación.

**Artículo 698 :** Como parte del proyecto del drenaje pluvial previstas por la Dirección de Acueducto del Poder Popular y la Dirección Provincial de Planificación Física se procederá el entubamiento de los Arroyos Tadeo 1 y Tadeo 2 que nacen en el Municipio Guanabacoa.

**Artículo 699:** Se ejecutará un emisario trasvase Regla-Guanabacoa el cuál recogerá las aguas de los Arroyos Tadeo 1 y Tadeo 2, vertiéndola en el Río Martín Pérez lo cual disminuirá el caudal que actualmente recibe la parte soterrada del Arroyo Tadeo en Regla.



## **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA:** Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como que atenten contra las disposiciones urbanística aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación vigente.

**SEGUNDA:** Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un período de cinco años a partir de la fecha de su promulgación. No obstante, podrán ser objeto de revisión si así se requiere por la autoridad competente.

**TERCERA:** Se derogan las Regulaciones Urbanísticas aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal en 1986.

## **Capítulo 7 Anexos**

### **Construcciones Aisladas con Grados de Protección en el Municipio Regla, según lo Establecido por la Comisión Municipal de Monumentos**

Las construcciones aisladas a las cuales se les asignan Grados de Protección 1 Y 2 ubicadas fuera de los límites comprendidos en las zonas de valor y que son:

Edificio central del Instituto de Meteorología (Casablanca)

Casa Central No.1 del Campamento de Tiscornia (Casablanca)

El Cristo de La Habana (Casablanca)

Antigua Estación de Ferrocarriles (Sub-Estación Eléctrica, Regla)

Hospital de los Chinos (Regla)

Batería restante de los almacenes del Quinto (Regla)

Se preservarán además con especial cuidado y rigor edificaciones de carácter monumental que se localizan dentro o fuera de las Zonas de Alto Valor y son las siguientes:

Carretera de Casablanca del antiguo Ingenio de San Pedro de Guaicanamar.

Calle Facciolo esquina Maceo (Regla); casa donde nació Eduardo Facciolo Alba (tarja).

Martí No. 108 e/ Céspedes y Agramonte (Regla); casa donde nació el Dr. Sergio García Marruz (tarja).

Martí No. 461 e/ Céspedes y Agramonte (Regla); casa donde nació el Dr. Antonia Ma. Valdés Sopema (tarja)

Martí e/ Céspedes y Aranguren (Regla); Teatro Céspedes.

Martí e/ Ambrón y La Piedra (Regla); casa donde nació el escribano de Regla.





Máximo Gómez # 261 e/ 27 de Noviembre y Pereira (Regla); casa donde nació el Dr. José A. Clark y Mascaró.

Máximo Gómez e/ Ambrón y La Piedra (Regla); Liceo Artístico y Literario de Regla, tarja y grado de protección II.

La Piedra No. 14 e/ Máximo Gómez y Martí (Regla) casa donde vivió Luisa Pérez de Zambrana, tarja.

27 de Noviembre No. 104 e/ Calixto García y Máximo Gómez (Regla) casa donde vivió César Azpeitia García-Osuna.

Ermita e/ Máximo Gómez y Litoral (Regla) Iglesia de nuestra Señora de Regla, grado de protección II.

Casa vivienda de los Trigoura.

Casa del pintor Emilio Rivera Merlín.

Indicaciones a la población, los organismos y entidades.

Todo tipo de obra a ejecutar requerirá la correspondiente autorización. Los trámites a realizar son los siguientes:

Las obras de construcción, reconstrucción, remodelaciones interiores y exteriores y ampliaciones por esfuerzo propio de la población, serán autorizadas mediante licencia de construcción y permiso de uso de suelo expedidos por la Dirección Municipal de Planificación Física, según lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley general de la Vivienda del 23 de diciembre de 1988; así como con la emisión del correspondiente Certificado de Habitable que acredite la ejecución de la obra ajustada a los requerimientos exigidos en la licencia otorgada.

Existe sin embargo, un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de viviendas, que no requieren de la Licencia de Construcción - cuyo listado se ofrece en el presente documento - y mediante los cuales los ciudadanos pueden resolver tareas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial ni dictamen de especialistas.

En el caso de organismos y entidades inversionistas, los cambios de uso y todo tipo de obras nuevas requerirán la microlocalización, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física y posteriormente la Licencia de Construcción y el certificado de Utilizable, emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física, según los procedimientos existentes.



Las obras que se ejecuten con violación de alguna de las disposiciones legales establecidas serán sancionadas con multas, y de no cumplir con éstas y la actuación que se lo ordene, podrán ser objeto de demolición parcial o total según se trate, atendiendo a lo señalado en las Disposiciones Finales, de las presentes Regulaciones, según lo previsto en la legislación vigente.

Listado de las Obras de Conservación que no Necesitan Licencia de Construcción

Las obras de conservación que no requerirán licencia o autorización por la Dirección

Municipal de Planificación Física son las siguientes:

Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.

Reparación o sustitución de recubrimientos de mortero o enlucido en interiores y exteriores.

Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.

Reparación de grietas en elementos no estructurales.

Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigón, cuando esto no implique otras modificaciones.

Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.

Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel de techo, con igual material.

Reparación parcial de la soladura del techo.

Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.

Sustitución o reparación de las tuberías de drenaje pluvial, cuando estas sean expuestas o estén en áreas exteriores.

Eliminación de filtraciones, tupidones y salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.

Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.



Reparación de las fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ello no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.

Colocación de mesetas ciegas.

Sustitución o reparación de falsos techos, de material combustible, cuando ello no implique afectaciones ni a la red eléctrica, así como no permita la circulación de personas o el almacenamiento de objetos.

Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.

Sustitución o reparación de barandas, enchapes de los pasos de la escalera y el recubrimiento parcial de acero de refuerzo.

Sustitución o reparación del alumbrado de la instalación eléctrica.

Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando esto signifique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.

Reparación parcial de la carpintería exterior.

Reparación de rejas o sustitución de estas por otras iguales.

Sustitución o reparación de la carpintería interior.

Pintura interior y exterior en vías secundarias.

Reparación de aceras exteriores siempre que no modifiquen sus trazados ni materiales.

Reparación de pavimentos en áreas descubiertas, tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas y registros.

Las obras de conservación antes señaladas, siempre que no impliquen una reconstrucción estructural no requerirán de licencia de construcción ni permiso alguno según lo establecido en el Artículo 15 de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” del 23 de Diciembre de 1988.

No obstante, algunas de estas obras podrán requerir permiso e incluso de licencias de

construcción cuando pretendan ejecutarse en sitios y construcciones aisladas o en zonas declaradas monumentos nacionales o locales, según lo dispuesto en la Ley No 2 del 4 de Agosto de 1967 “Ley de Monumentos Nacionales y Locales”,



su reglamento el Decreto Nro. 55 de 29 de Noviembre de 1979, y el Artículo 16 de la Ley General de la Vivienda; o se encuentren en la Zona de Alto Valor del Municipio.

En tales casos, los ciudadanos, organismos y entidades realizarán las solicitudes a la Dirección de Planificación Física del Municipio, que los remitirá a la instancia Municipal de Monumentos, la cual tramitará su aprobación según los procedimientos establecidos.

#### **4.7 TAREA VIDA**

### **REGULACIONES A ADICIONAR EN EL PROYECTO 8 DE CAMBIO CLIMÁTICO**

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

- 1) Restringir la construcción de instalaciones socio-económicas estatales y privadas sobre la berma costera, de tipo rocosa, constituida por acantilados, regulándolas a más de 150 metros de la línea de costa, es decir a partir de los 3 metros de altura sobre el nivel del mar, con el objetivo de protegerlas del ascenso del nivel medio del mar y las surgencias ciclónicas por cambio climático.
- 2) Elevar la altura de la base de las construcciones sólidas autorizadas a construirse o permanecer por su función, en el área, bajo las regulaciones establecidas, como instalaciones turísticas, priorizando la construcción sobre pilotes por encima de los 3 metros sobre el nivel medio del mar (n.m.m.), bajo técnicas constructivas antisísmicas que amortigüen el impacto del oleaje durante las temporadas ciclónicas.
- 3) Ubicar los parqueos de autos y bicicletas, parques temáticos y unidades de servicios de uso temporal y con material desmontable, en los pilotajes de las edificaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área.
- 4) Diseñar los balcones hacia el interior de la fachada de las construcciones y no hacia el exterior con el objetivo de resguardarlos de intensas lluvias, fuertes vientos y posibles derrumbes, buscando el acondicionamiento de los elementos edificatorios vulnerables a fuertes vientos, como: en puertas y ventanas de cristales.



- 5) Colocar escalones o peldaños para entrar a las instalaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área, así como a las viviendas y edificaciones que lo permitan, con el fin de elevar su altura con respecto a las aceras de los viales por encima de 1 metro.
- 6) Usar tecnología constructiva, materiales y dosificación de los mismos en correspondencia con la mayor resistencia posible al salitre que se genera por la acción corrosiva de los agentes de intemperismo (agua, aire, viento y radiación solar), en las instalaciones autorizadas a permanecer por su función, en el área.
- 7) Estudiar las posibles soluciones a construir en las costas de tipo abrasiva o rocosas, adecuándolas como barrera protectora, según la intensidad y altura del oleaje y las penetraciones recurrentes del mar, a las siguientes propuestas:
  - Muro con simple curvatura o semicurvo (según manual de sobrepaso de Wallingford).
  - Muro con doble curvatura.
  - Muro vertical (como el de los malecones actuales) con muro de simple curvatura encima (según manual de sobrepaso de Wallingford).
  - Muro vertical (como el de los malecones actuales) con muro de doble curvatura encima.
  - Berma permeable con 1 ó 2 capas de rocas.
  - Berma permeable con muro curvo simple delantero.
  - Berma permeable con doble muro curvo delantero.
  - Berma permeable con muro vertical y de simple curvatura encima delantero.
  - Berma permeable con muro vertical y de doble curvatura encima delantero.
  - Rompeolas de rocas o de hormigón pre-fundido sumergidos o de baja cresta paralelos a la costa (según fórmula del manual Eurotop de 1991).
  - Berma permeable con rompeolas sumergido.
  - Berma permeable con muro curvo simple delantero y rompeolas sumergido.
  - Berma permeable con doble muro curvo delantero y rompeolas sumergido.



- Berma permeable con muro vertical y de simple curvatura encima delantero y rompeolas sumergido.
  - Berma permeable con muro vertical y de doble curvatura encima delantero y rompeolas sumergido.
  - Polders perpendiculares a la costa y separados por tramos cortos como barrera protectora contra el oleaje y como retenedores del traslado de arenas en la costa, donde el ancho, la longitud, la altura y la profundidad del polder depende de la magnitud y frecuencia de la afectación.
  - Berma permeable con polders.
  - Berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
  - Muro con simple curvatura y berma permeable con polders.
  - Muro con doble curvatura y berma permeable con polders.
  - Muro vertical y de simple curvatura encima, con berma permeable y polders.
  - Muro vertical y de doble curvatura encima, con berma permeable y polders.
  - Muro con simple curvatura, berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
  - Muro con doble curvatura, berma permeable con polders y rompeolas sumergidos entre polders.
  - Muro vertical y de simple curvatura encima, con berma permeable, polders y rompeolas sumergidos entre polders.
  - Muro vertical y de doble curvatura encima, con berma permeable, polders y rompeolas sumergidos entre polders.
- 8) Aplicar técnicas para la formación de camellón costero delante de la berma acantilada que funciona como barrera de contención ante las penetraciones del mar.
- 9) Crear barrera de protección mediante la reforestación de todo el tramo costero con las especies apropiadas, priorizando a las zonas desprovistas de vegetación, respetando la faja de protección costera que sigue a continuación, y haciendo uso de senderos ecológicos, para la recuperación a corto y mediano plazo del ecosistema, actualmente degradado, en las nuevas condiciones adaptativas.



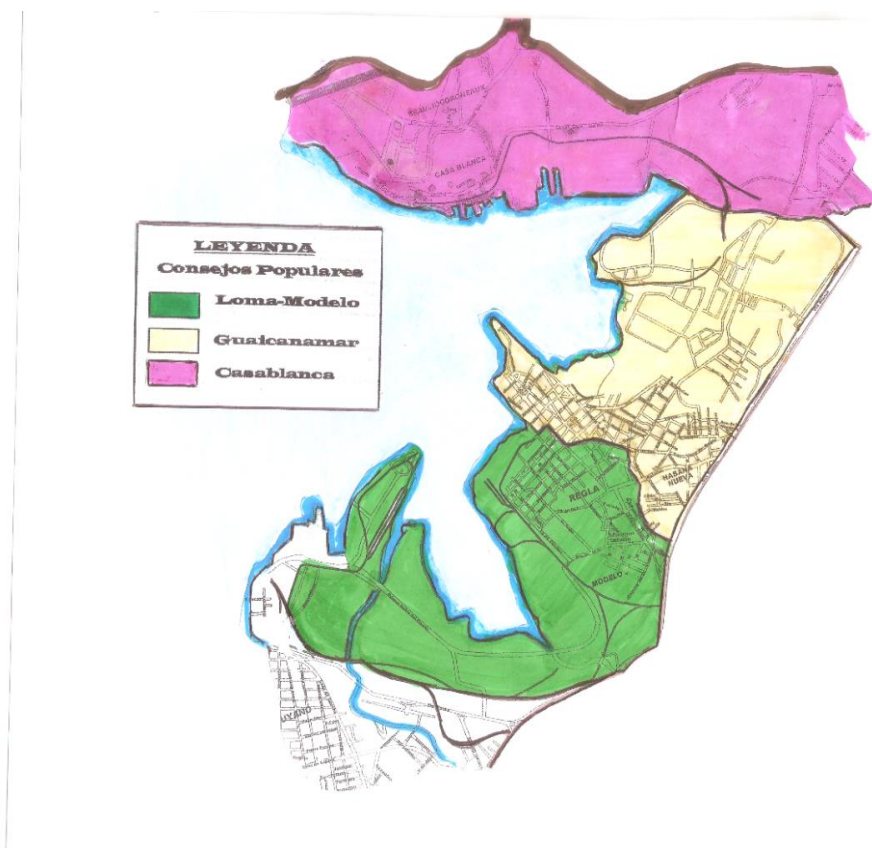


- 10) No pavimentar el interior de las áreas verdes (rotondas, viales, parques, paseos peatonales, jardines, parqueos, y otras) con el objetivo de lograr la rápida infiltración de las aguas pluviales y con esto, mejorar el drenaje de la zona.
- 11) Mejorar el sistema de drenaje pluvial existente actualmente, teniendo en cuenta el aprovechamiento de las pendientes entre los niveles de terraza, evitando la colocación excesiva de cercados, y previendo la no obstrucción de sus alcantarillas, con el objetivo de lograr la rápida evacuación de las aguas durante las inundaciones.
- 12) Elevar la altura de los espigones y muelles a construir por encima de 1 metro sobre el nivel medio del mar, como mínimo.
- 13) Buscar lugares factibles para la ubicación de los fondeaderos de embarcaciones de pescadores y deportivas, y estudiar las posibles zonas de refugio para la ubicación de, al menos, un punto de guardafronteras y 1 centro de evacuación que albergue a la población visitante, vulnerable, ante la amenaza de peligros hidrometeorológicos extremos.
- 14) Subir la altura de las vías de acceso a la costa hasta los 2 metros de altura sobre el nivel medio del mar, mediante relleno del terreno de soporte vial en la proximidad hacia las costas, con el objetivo de protegerlos de las inundaciones.
- 15) Colocar carteles y vallas identificando a la zona como de uso temporal para el esparcimiento y disfrute de la población visitante, promoviendo el uso público con posibilidad de acampamientos (casas de campaña) y la preservación de su medio ambiente.
- 16) Prohibir la construcción de pozos para la extracción de agua del manto subterráneo, con el objetivo de evitar el incremento de la salinización del suelo como resultado de la intrusión salina, las surgencias ciclónicas, y el ascenso del nivel medio del mar por el cambio climático.
- 17) Promover el uso de plantas desalinizadoras para el abasto de los visitantes y de tratamiento de residuales para el 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.



## Capítulo 5. Tablas y Norma Gráficas

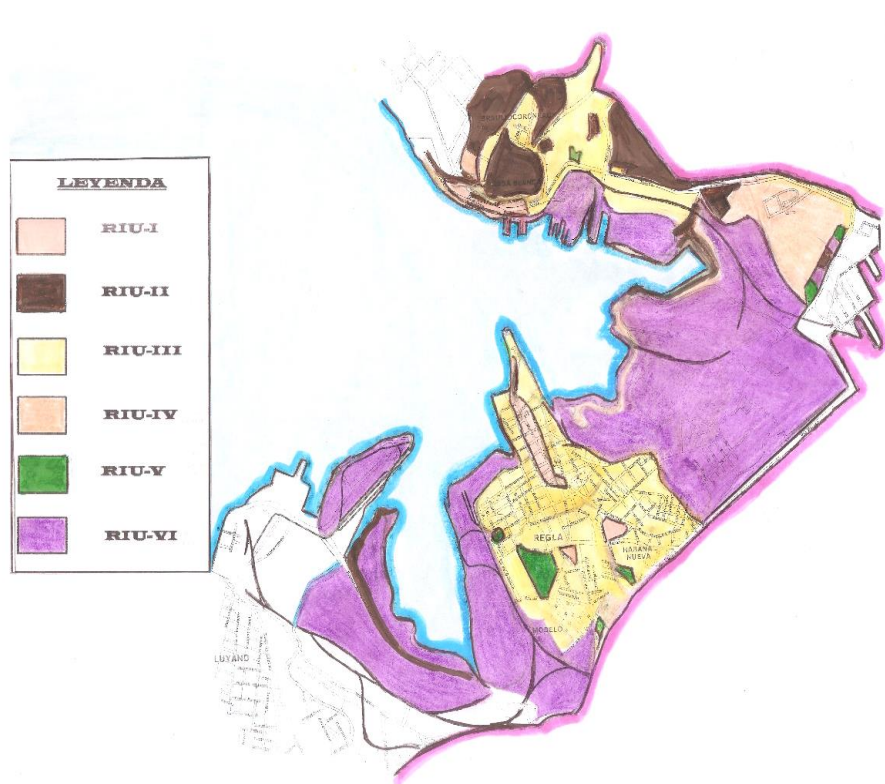
### 5.1. Plano de Ordenamiento Territorial (Consejos Populares).



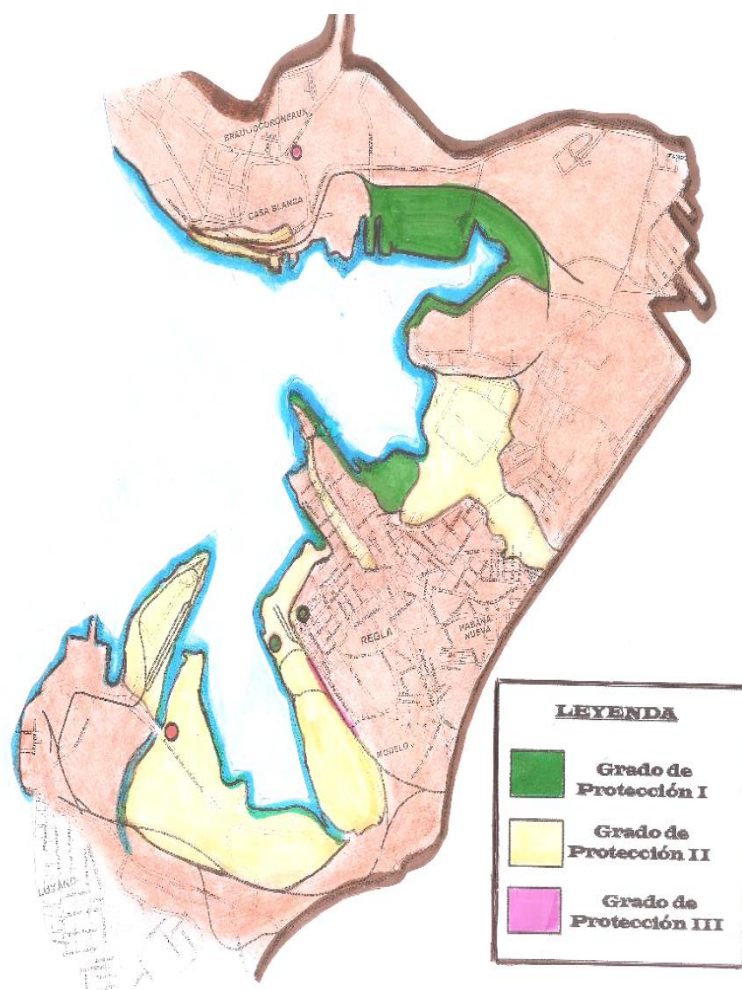
## 5.2. Plano.- Uso de Suelos.



### 5.3. Plano Regulador de Intervención Urbana.

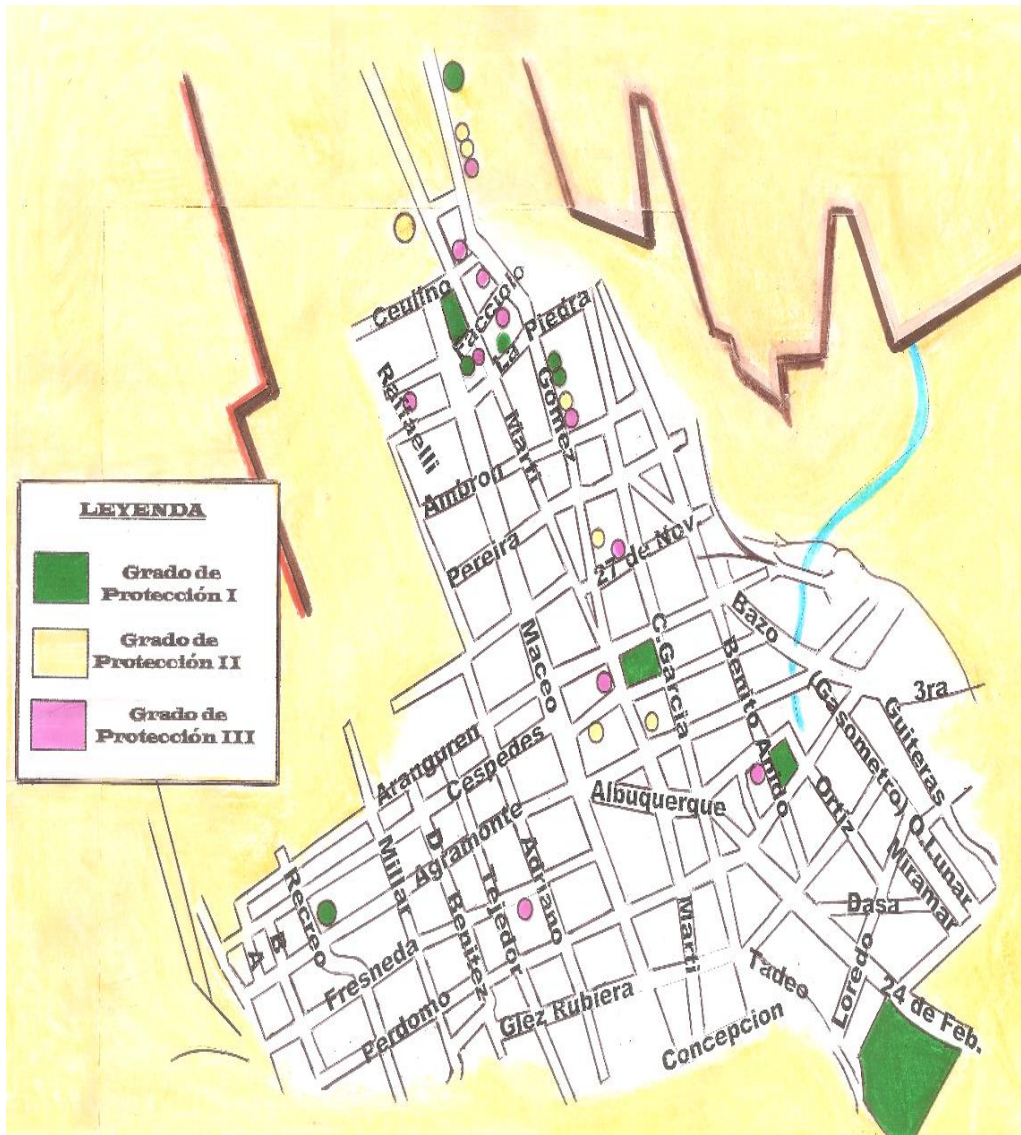


#### 5.4. Plano de Protección Preservación Patrimonial.



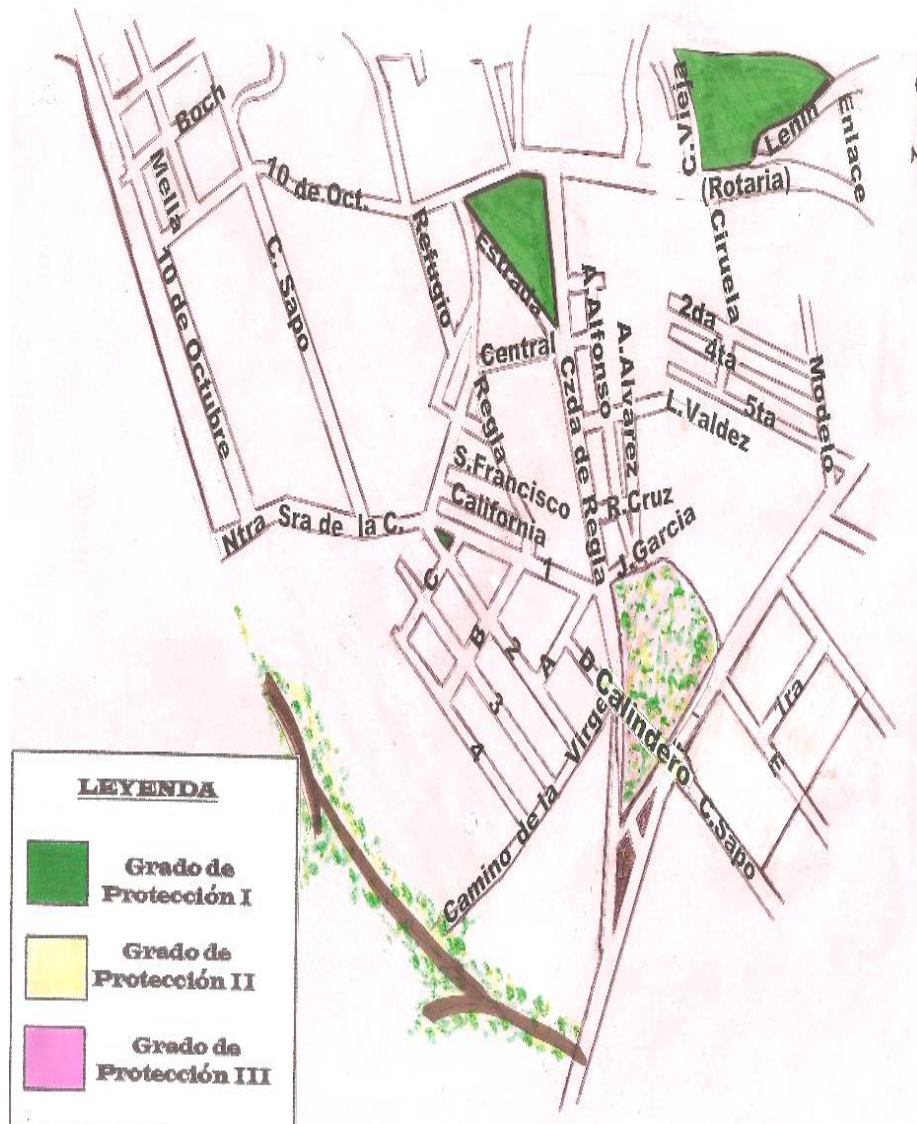


### 5.4.1. Plano de Protección Preservación Patrimonial

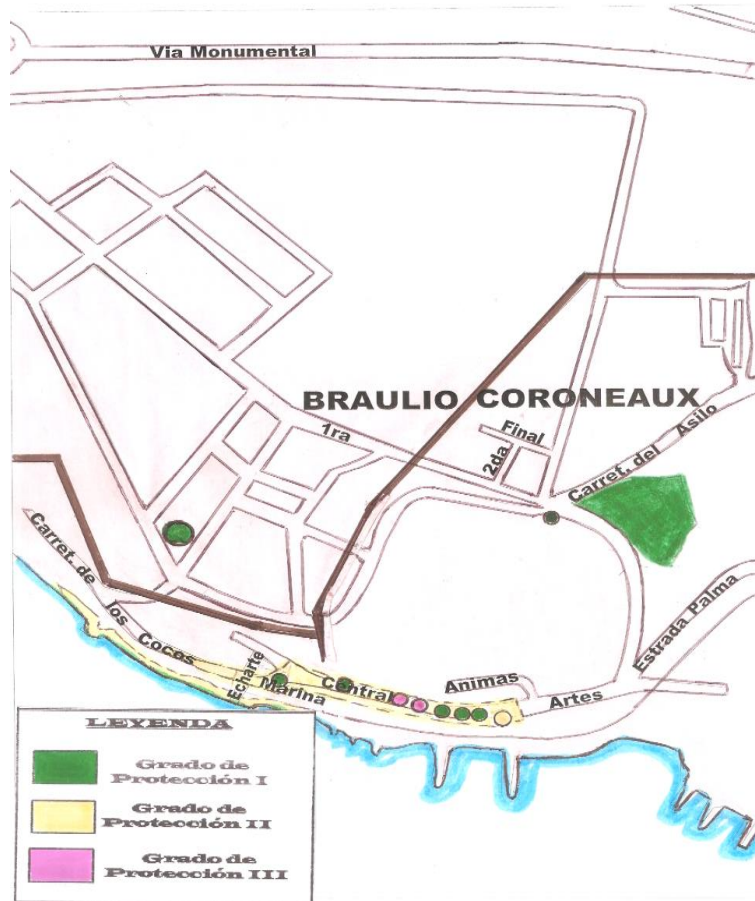




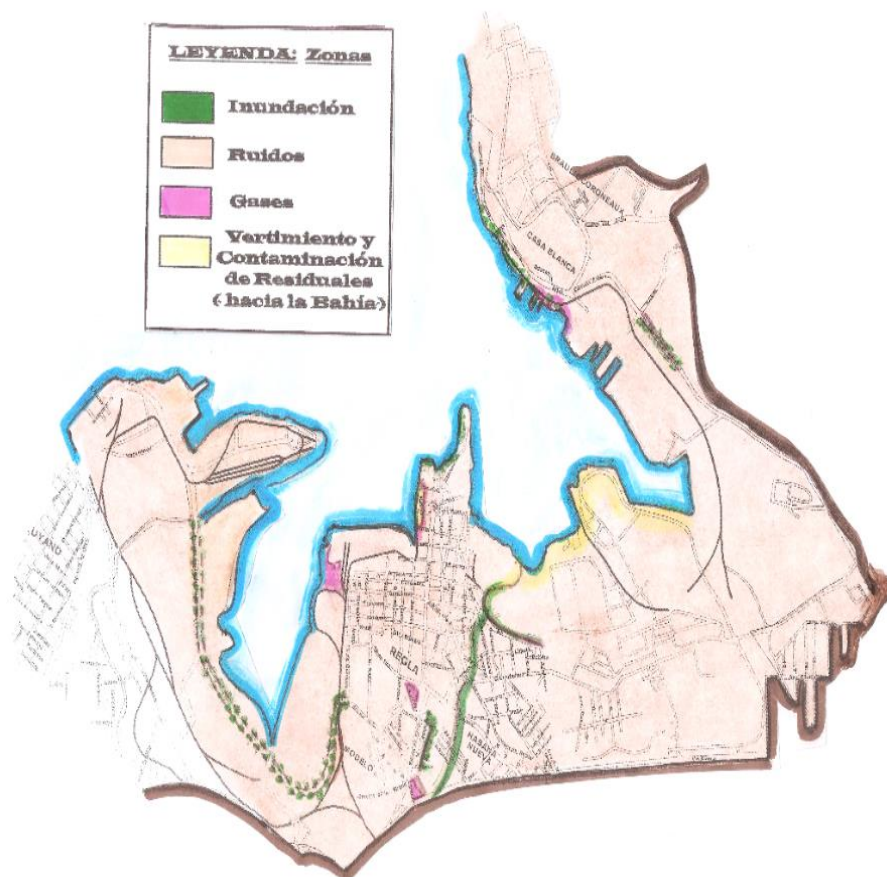
### 5.4.2 Plano de Protección Preservación Patrimonial



### 5.4.3. Plano de Protección Preservación Patrimonial



## 5.5. Plano de Vulnerabilidad y Riesgo

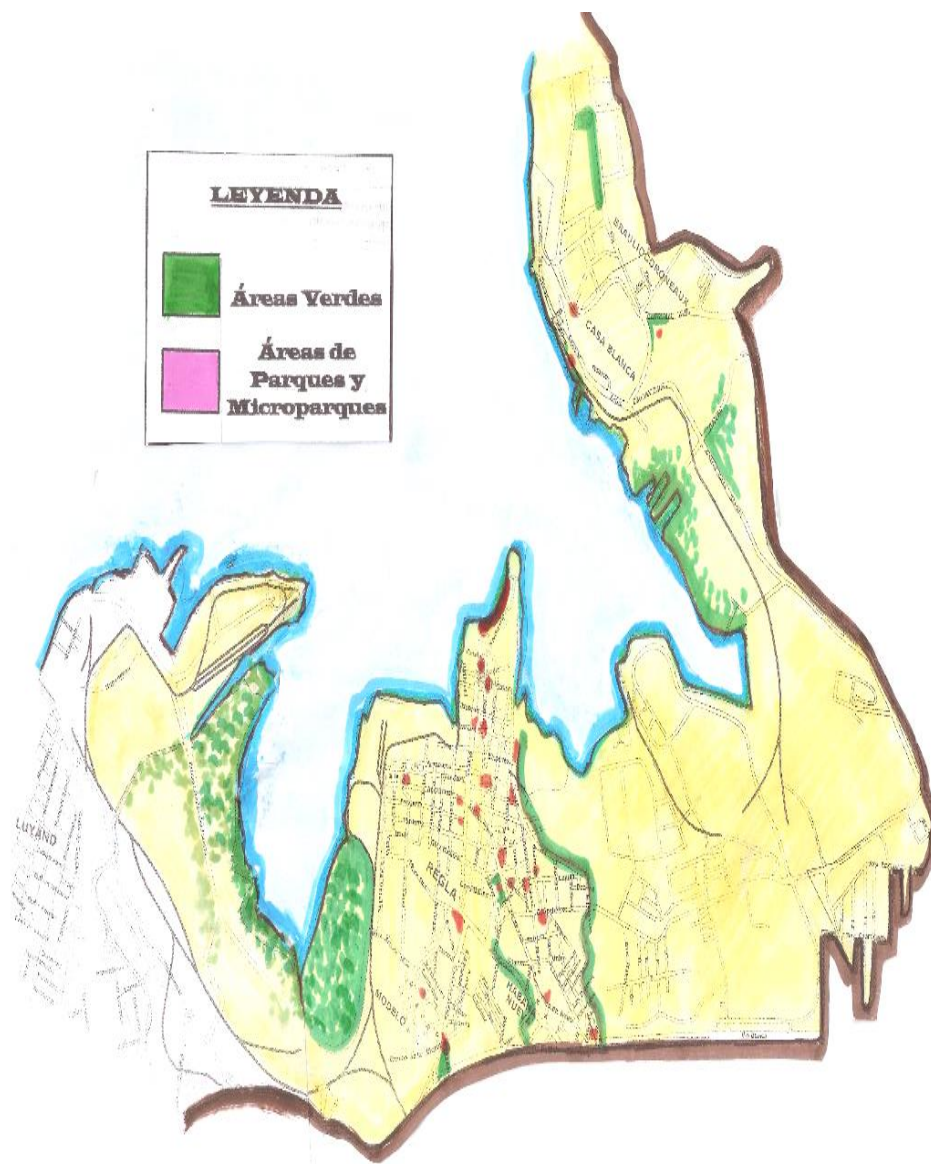


La evaluación de peligro, vulnerabilidad, y riesgos de desastres, inundaciones por lluvias provocan el fenómeno y como consecuencia la población resulta afectada y solo tiene tiempo de auto evacuar. Una de las causas resulta la falta de pavimentación y deficiencias de drenaje.

Otra fuente generadora resulta el ruido urbano, la contaminación hacia la Bahía, Gases y ruidos fundamentalmente de la Refinería Níco López. Residuales ácidos unidos a gases y ruidos es provocada por la fábrica Elio LLERENA. Entre otras (Fundición Galaimena, Derretidora de Cebos, Grupo electrógeno, Cementerio, el polvo y olores Comercio y Cereales, fábrica de Aceite, y el Arroyo Tadeo.)



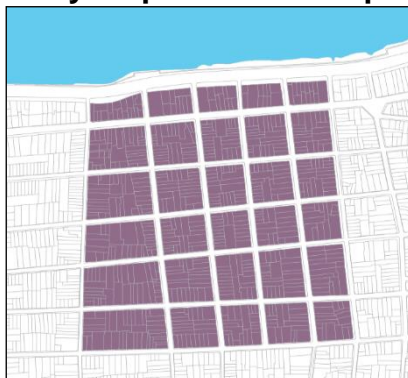
## 5.6. Plano de Espacios Públicos y Áreas Verde. Zonas de Parques, Micro-parques y Áreas verdes.





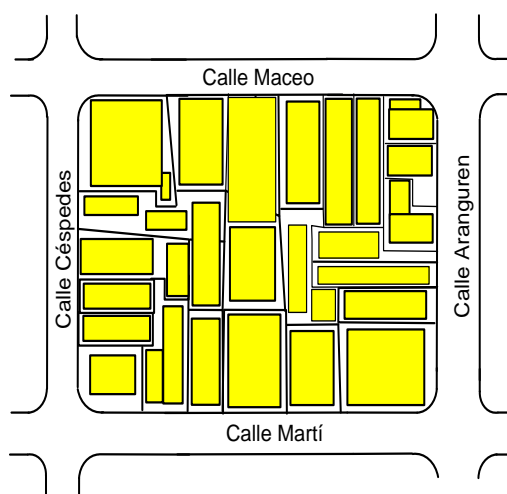
## Normas Gráficas.

### Estructura de la manzana y disposición de la parcela



El territorio rodeado de la Bahía Habanera y por tierra firme en su conjunto y a otros factores, dio lugar a la existencia de varias tipologías que, basadas en la cuadrícula, identifican y diferencian a nuestro recinto interno del externo. En dependencia de ello resultan las dimensiones y disposiciones siempre variables de sus manzanas que pueden ser grandes, medianas, y pequeñas. Dentro de sus límites establecidos, hoy la retícula urbana está distribuida en manzanas, semirregular, rectangulares, cuadradas, trapezoidales hasta triangulares de acuerdo a la adaptación y condiciones del relieve, del encuentro con los bordes físicos y la viabilidad perimetral, y a las direccionales generadas por determinados vinculaciones principales. La estructura de su trama se completa por vías perimetrales y espacios públicos históricos, y parques.

### Ocupación de la parcela



Predominio de la función residencial en edificios unifamiliares y multifamiliares de viviendas medianeras de 1, 2 y más plantas, en parcelas de forma y dimensiones variables, de tipología constructiva paredes de ladrillos, bloques u hormigón y cubiertas de hormigón armado, viga-losa y otras soluciones alternativas empleadas, ocupando más de una vivienda por planta, con presencia o no de servicios en planta baja, portales públicos o privados y balcones al frente. Escaleras retiradas hacia el interior de la fachada. Predominio de elementos decorativos en fachadas e interiores. Superficie edificada por vivienda promedio entre 45 y 70 m<sup>2</sup>. Fenestración de locales hacia fachada



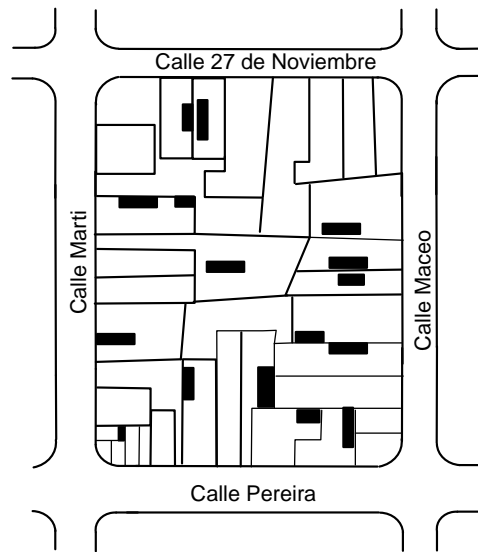


exterior y/o patinejos, patios interiores y ocasionalmente pasillos.

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

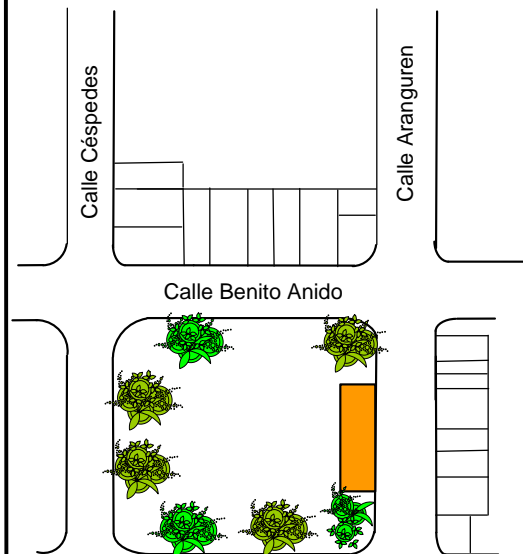
**Manzana Compacta**

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



**Manzana Semicompacta.**

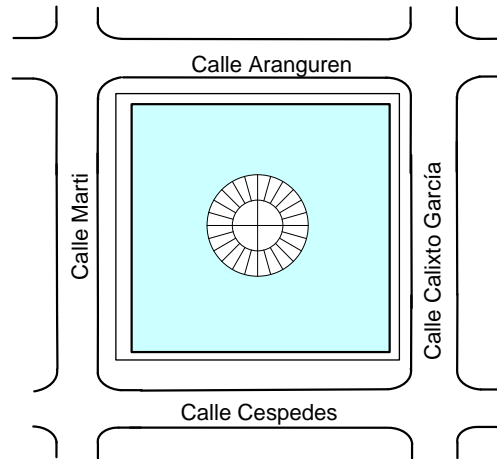
Se refiere a la tipología urbanística en la cual la edificación ocupa el 67% o menos de la superficie cubierta de la parcela, y el 33% o mas ,descubierto restante se obtiene a partir de jardines, patios, patinejos, y pasillos laterales y de fondo.



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

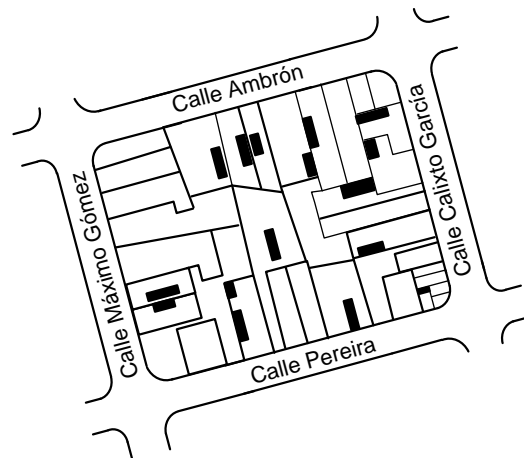
**Manzana de lote unico**

Se refiere al tipo de manzana ocupada totalmente por una edificación que, no obstante, cumplimenta el 15% de superficie descubierta. El territorio muestra pocos casos de este tipo, asociados a los grandes complejos religiosos y a algunos palacios principales que se ajustan a la arquitectura civil-pública.



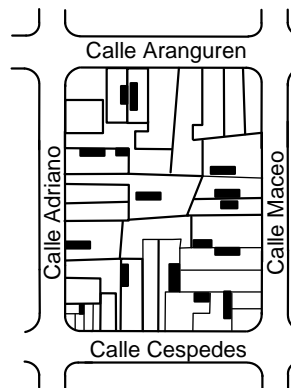
**Ocupación (COS)**

Es la relación (%) entre la superficie ocupada al interior de la parcela y el área total de esta. Las Ordenanzas de Construcción impusieron, para todo el territorio, una ocupación del 85% de la parcela en condiciones de medianería. De este modo, el 15% restante, correspondiente a la superficie descubierta, era obtenido con los patios interiores de las edificaciones. Algunos edificios más contemporáneos- siglo xx- obtuvieron dicha superficie a partir de pasillos no expresados en la fachada, o con la introducción de áreas de jardines, tal como ocurre, excepcionalmente, en algunos casos del Municipio



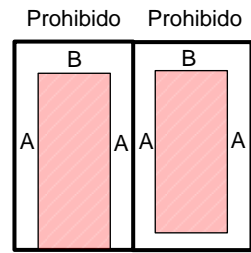
**Edificabilidad (CUS = M<sup>2</sup> techo entre m<sup>2</sup> sueloocupado)**

El coeficiente de utilización del suelo, o edificabilidad, es la relación entre la superficie construida (la suma total de la superficie edificada en cada una de las plantas o niveles) y el área ocupada de la parcela. En este territorio el CUS presenta un valor relativamente bajo, aproximadamente 2.50m como promedio, aunque el mismo valor varía según la zona

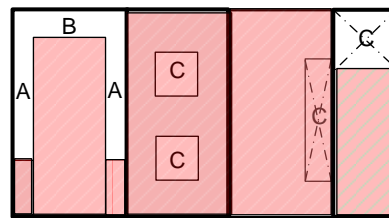


**Disposicion de la edificación en la parcela**

Por la obligatoriedad de la medianería y la ocupación de suelo del 85% del lote, la tipología urbana de parcela compacta es la preferente en el territorio. La tipología urbana de parcela semicompleta será excepcionalmente admitida, siempre y cuando el pasillo lateral parta de la segunda crujía.



A: Pasillo Lateral  
B: Pasillo de Fondo  
C: Patio

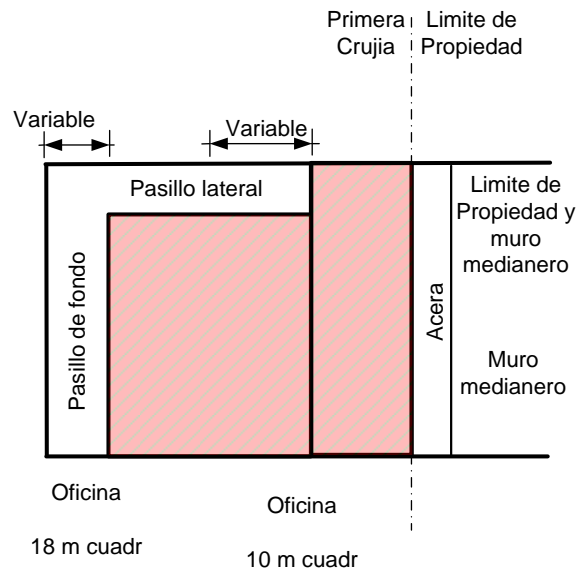


Excepcional Permitido Permitido Permitido

**Estructura de la manzana y disposicion de la edificación en la parcela**

**Pasillo lateral y de fondo**

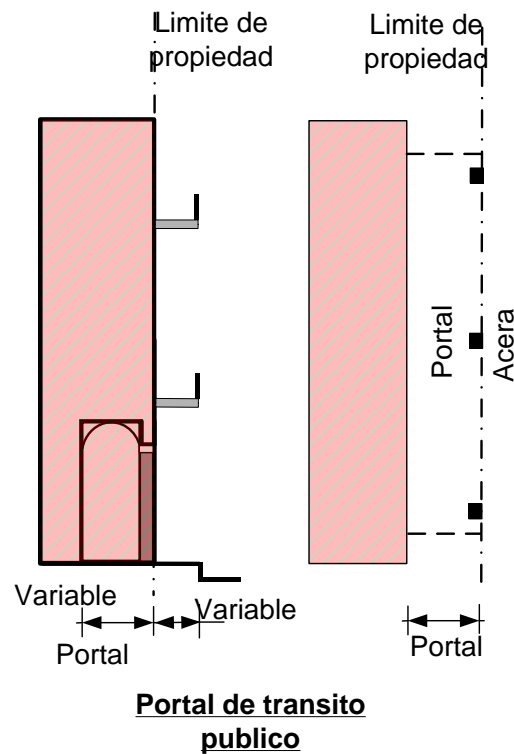
Los espacios sanitarios, de protección y circulación entre el limite de la parcela y los bordes o paredes de la edificación, constituyen parte de su superficie descubierta. En este territorio son excepcionales dada la obligatoriedad de la medianería, y sus dimensiones varían, pero, alrededor de 1.00m a 1.50m. Se conservaran los pasillos existentes en los edificios tradicionales que los posean



## Alineacion de las edificaciones

### *Franja de Portal*

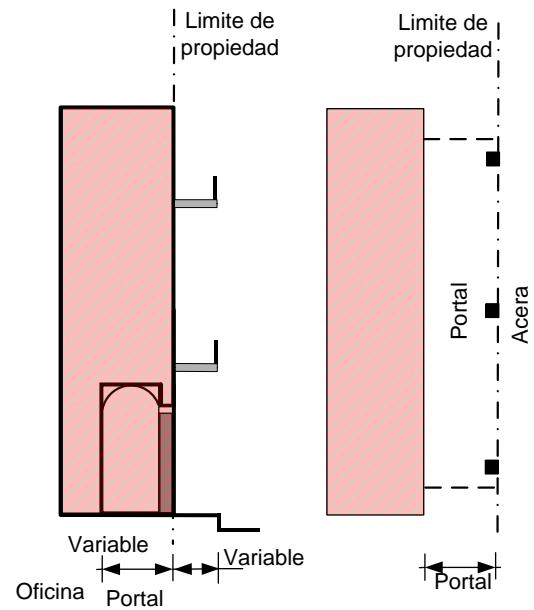
Se encuentra delimitada entre la primera y la segunda línea de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, aunque pudiese permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del inmueble. A partir del siglo XVII, a solicitud de los vecinos de los vecinos de las plazas, les fue allí autorizada, la creación de portales de uso público. Mas tarde, las Ordenanzas para la Construcción de 1861, normaron la obligatoriedad de estos en calzadas y vías



**Alineacion de las edificaciones**

**Primera línea de fachada**

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



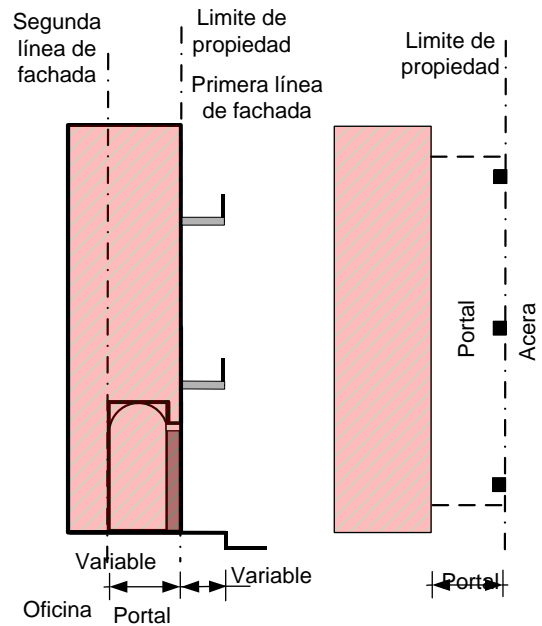
16 m cuadr

**Portal de transito publico**

**Alineacion de las Fachadas**

**Segunda línea de fachada**

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



16 m cuadr

**Portal de transito publico**

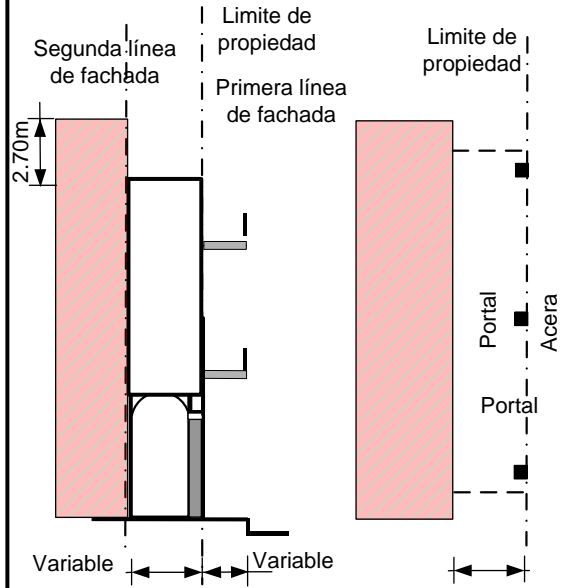


**Alineacion de las Fachadas**

**Retranqueos**

Retiro de la línea de fachada o construcción , de al menos una crujía tanto en la planta baja como en niveles superiores, sobre la alineacion oficial establecida o limite de propiedad. En las construcciones de esquina se procede al retranqueo por ambas fachadas.

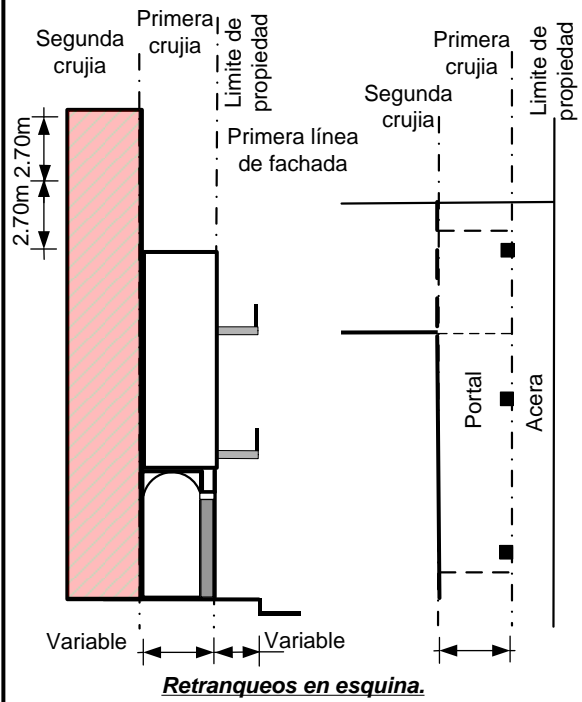
**Retranqueo. Una crujía mínima para todos los casos**



**Alineacion de las edificaciones**

**Retranqueos**

Retiro de la línea de fachada o construcción , de al menos una crujía tanto en la planta baja como en niveles superiores, sobre la alineacion oficial establecida o limite de propiedad. En las construcciones de esquina se procede al retranqueo por ambas fachadas.

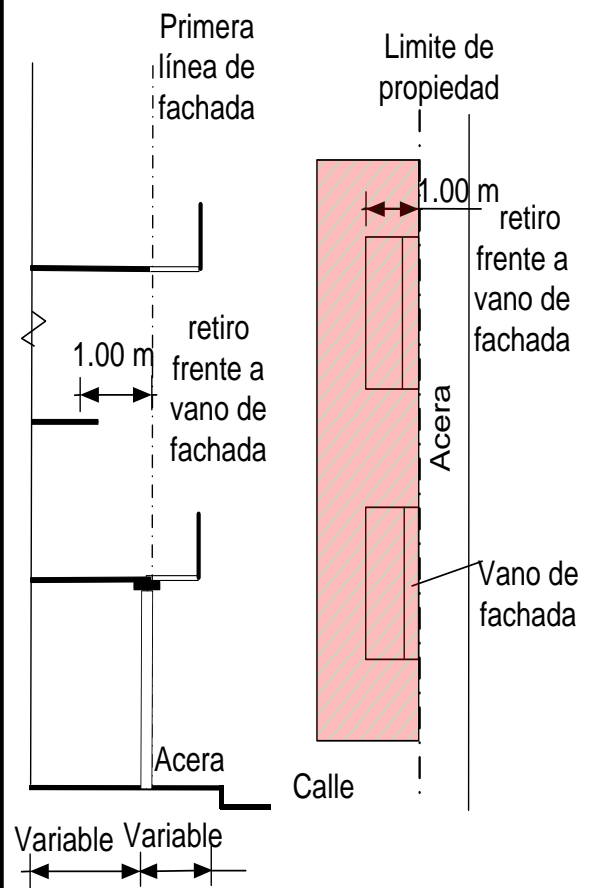




## Alineacion de las edificaciones

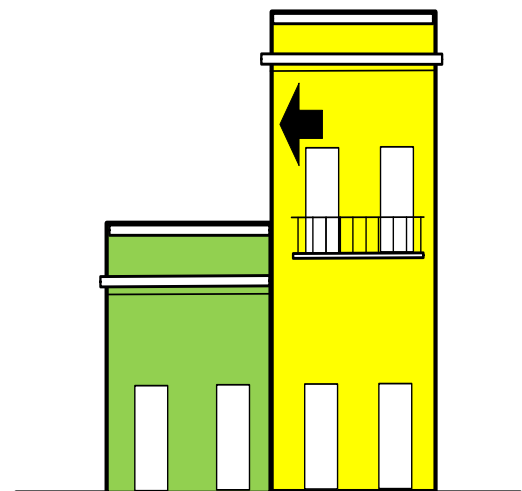
### Entrepisos

Estructura plana y horizontal de las edificaciones que divide dos plantas habitables. En plantas de puntal alto (igual o mayores de 5 metros) pueden autorizarse nuevos entrepisos para obtener dos nuevos puntales interiores no menores de 2.40m cada uno a partir de la segunda crujía, en la planta baja, y/o en la primera de las plantas altas siempre que el mismo se retire frente a los vanos de la fachada,. La aprobación de nuevos entrepisos dependerá del Grado de Protección del inmueble y de su estado constructivo



### Invasion de parcela vecina

La invasión de la azotea de un inmueble colindante por ampliación parcial de otro, resulta prohibida en todo el territorio



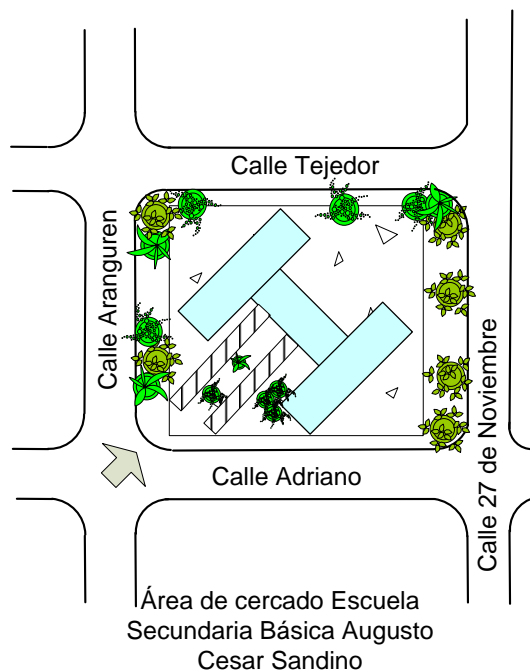
Prohibido



### ***Tipos y elementos de fachada***

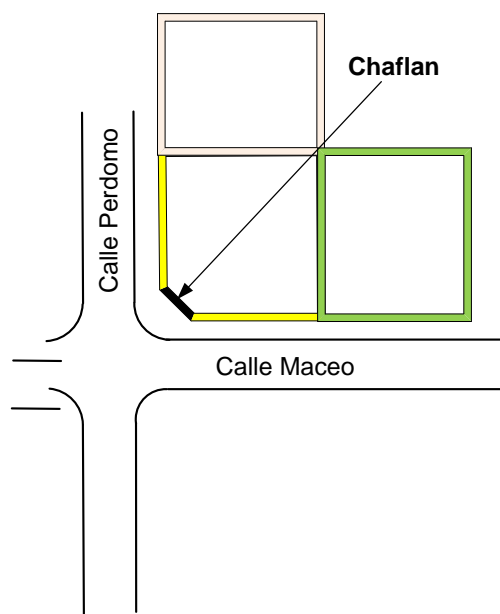
#### **Cercados**

Elementos que, en ocasiones, delimitan parcelas vacías tratadas como jardines. Estos tratamientos resultan poco comunes, pues no responden al carácter compacto de las manzanas del territorio. Sin embargo, constituyen una alternativa durante el proceso de rehabilitación urbana en aquellas parcelas que perdieron sus edificaciones, hasta tanto no sean nuevamente edificadas. Las soluciones consisten en verjas de metal corridas de gran transparencia o sobre muretes corridos (fajas variables entre 0.40m y 1.20m) con pilastras, cuyas alturas alcanzan hasta 2.00m y 3.00m. Estas soluciones seguirán aplicándose en los nuevos cercados que se aprueben



#### **Chaflan**

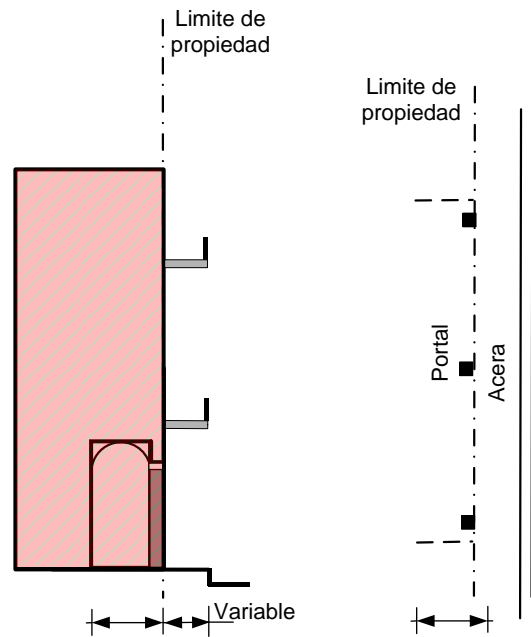
En este territorio la solución de construcciones con chaflan en esquinas (muro de unión entre dos superficies planas en ángulo). Promovida por las ordenanzas urbanas y por el desarrollo de los medios de transporte



**Tipos y elementos de fachada**

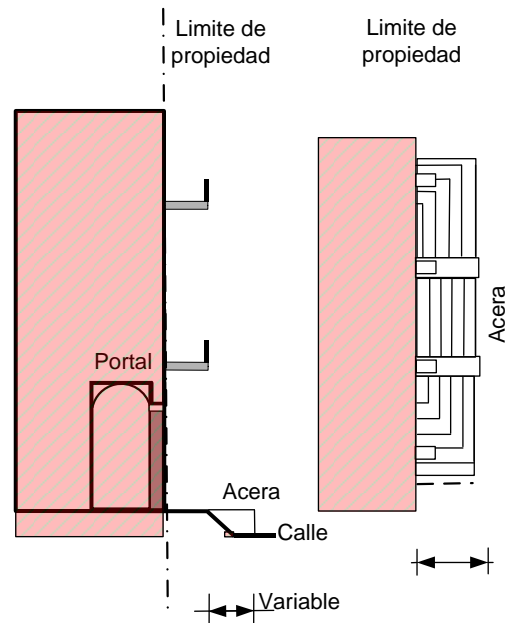
**Portal de uso publico**

Pórtico o espacio frontal abierto en la planta baja de la edificación, y en su primera crujía concebido como antesala de la misma. Se desarrolla a lo largo de la fachada principal. Forma parte del volumen o cuerpo de la edificación, o como cuerpo saliente en caso de que el edificio este retranqueado en el resto de sus niveles. Es condicional que el portal sea publico, o sea, de libre tránsito peatonal, según se dispuso en los primeros permisos concedidos por Cabildo, y se mantuvo luego en las Ordenanzas de Construcción de 1861



**Portal elevado**

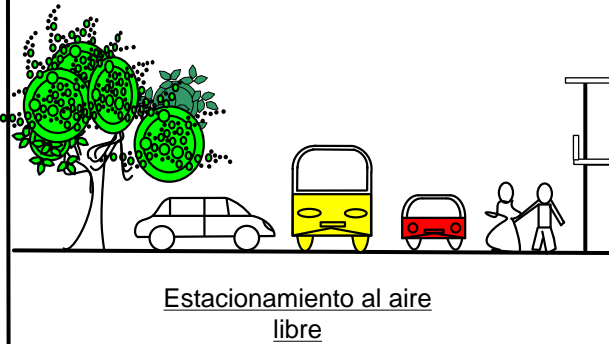
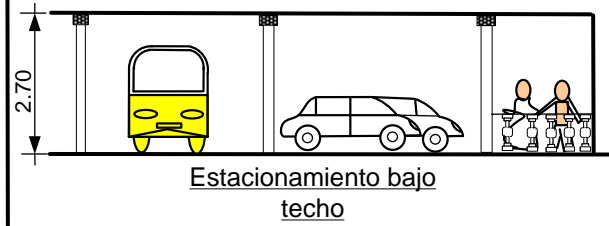
Pórtico o espacio frontal abierto en la planta a desnivel con respecto a la calle, concebido como antesala del area interna de la edificación. Constituye una solución exepcional en algunas tipologías civiles del territorio (edificio de gobierno) Obedecen a la intención de jerarquizar el acceso principal. Generalmente están provistas de circulación vertical mediante escalinatas.



### **Tipos y elementos de fachada**

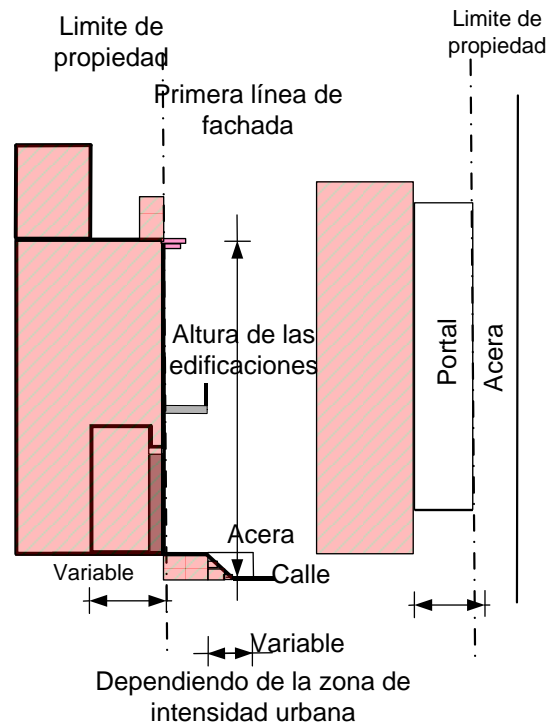
#### **Parqueos a nivel (techados y sin techar)**

El parqueo en sótanos, semisótanos y a nivel son escasos en nuestro territorio. Los estacionamientos que existen son adaptaciones de solares yermos autorizados para este fin. En nuevas construcciones admitirá el uso de parqueo por ejemplo en edificios combinados con viviendas, comercios u otros servicios públicos. No existen en el municipio parqueos en sótanos (en edificios altos), así como en edificios destinados a comercio.



### **Altura de las edificaciones**

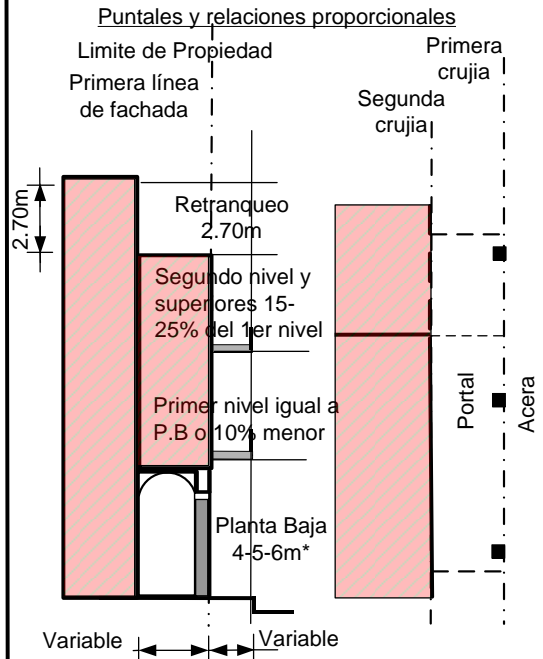
Es la distancia vertical medida en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en la altura en la fachada. No se consideran los volúmenes retranqueados, los semisoterrados, los desvanes no habitables ni los elementos o estructuras no habitables de menos de 30.00m (astas, campanarios, chimeneas, tanques, u otros), así como tampoco motivos ornamentales como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. La medición se hace sobre el eje central de la fachada, a partir del nivel medio de la planta baja de la edificación, en la línea de frente, hasta el punto más alto del nivel construido en fachada. La altura se expresa en plantas (pisos) y en metros.



**Tipos y elementos de fachada**

**Puntales**

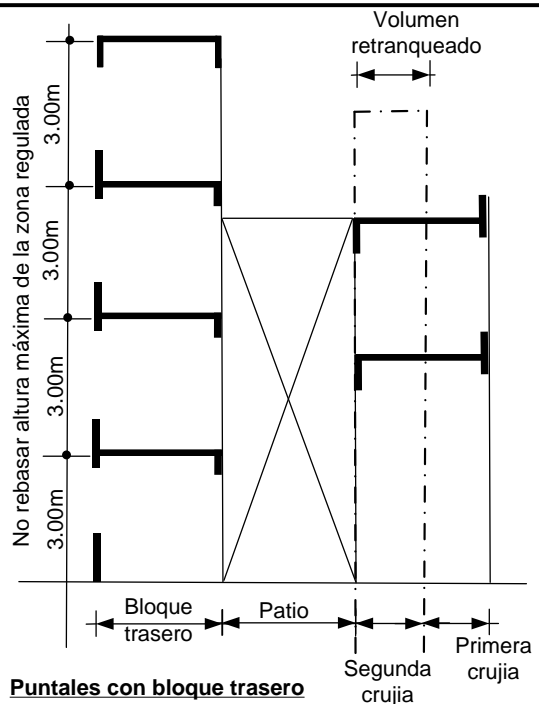
Los puntales característicos por zonas y tipologías varían pero la antigüedad del territorio y las ordenanzas de construcción establecieron altos puntales promedios (aproximadamente entre 4.50m y 6.00m en plantas bajas). Las nuevas construcciones respetaran las dimensiones características de su zona en planta baja de las fachadas principales y los portales, y solo podrán subdividir los puntales (cuando sean mas de 5.50m) únicamente a partir de la segunda o tercera crujía respectivamente sótanos, semisótanos y garajes, el puntal nunca sera menor de 2.70m. En mezanines, podrá ser de 2.40m.



\* En dependencia de la zona de intensidad urbana

**Puntales**

En los bloques traseros se permite que todos los puntales sean iguales, considerando como mínimo 3.00m, y hasta un número mayor de niveles de los expresados en fachada. La altura total del edificio no rebasará nunca la estipulada en cada zona RIU.

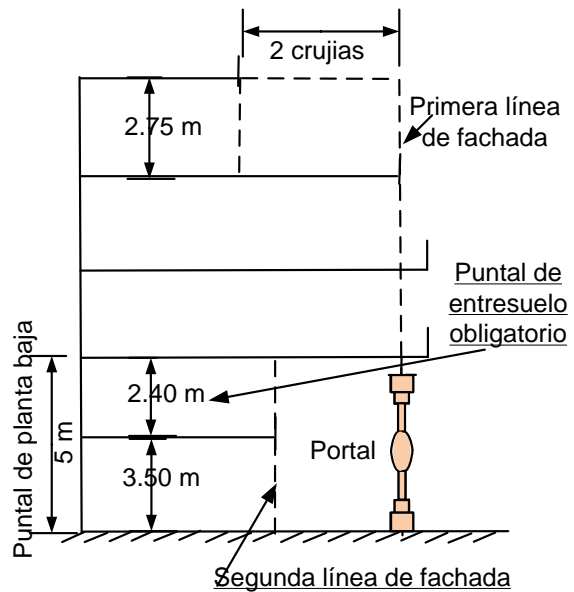


**Tipos y elementos de Fachadas**

**Puntales**

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

**Esquema para la adopción de entresuelo tradicional**

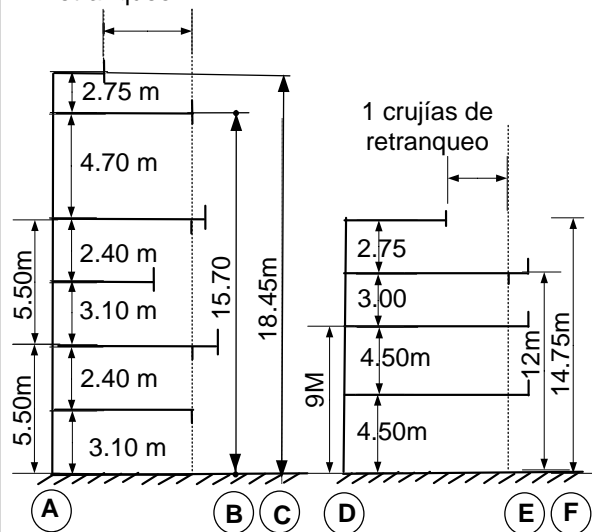


**Puntales**

- A.- Niveles mínimos expresados en fachadas con máximos puntales.
- B.- Niveles expresados en fachadas con mínimos puntales
- C.- Altura máxima con máximos puntales ( altura máxima de zona RIU).
- D.- Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de zona de RIU).
- E.- Niveles máximos expresados con puntales mínimos .
- F.- Altura máxima con puntales mínimos .

Es de señalar que en el municipio no existen edificaciones con puntales elevados como para el retiro de crujiás por mas de 1m de retranqueo.

**1 crujiás de retranqueo**

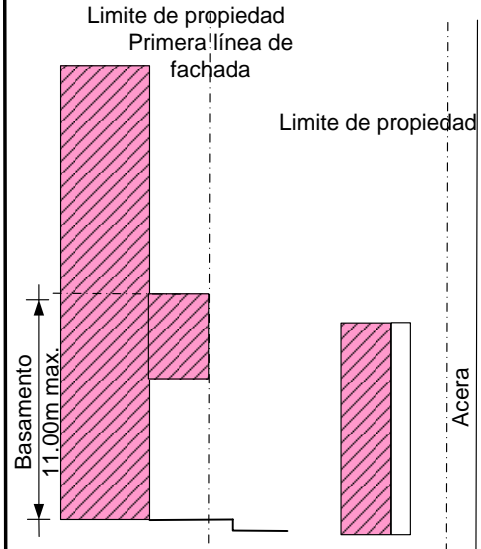




**Tipos y elementos de fachada**

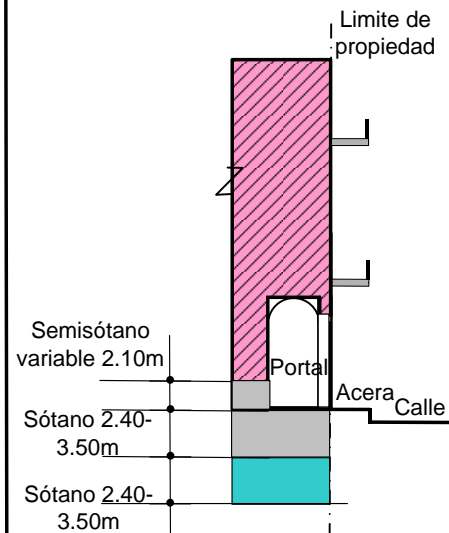
**Basamentos**

Son cuerpos construidos de hasta 4.00niveles en las plantas bajas de las edificaciones y con proyección en la primera línea de fachada, cuya volumétrica tiene un tratamiento funcional y tipológicamente diferenciado del resto. Se construyeron en la ciudad hacia mediados de los años 1940, como influencia del Movimiento Moderno en la arquitectura, básicamente en edificios públicos. Generalmente son usados en funciones como servicios alojamientos ,administración estacionamientos, comercio, etc. Constituyen una rareza en nuestro territorio



**Sótanos y semisótanos**

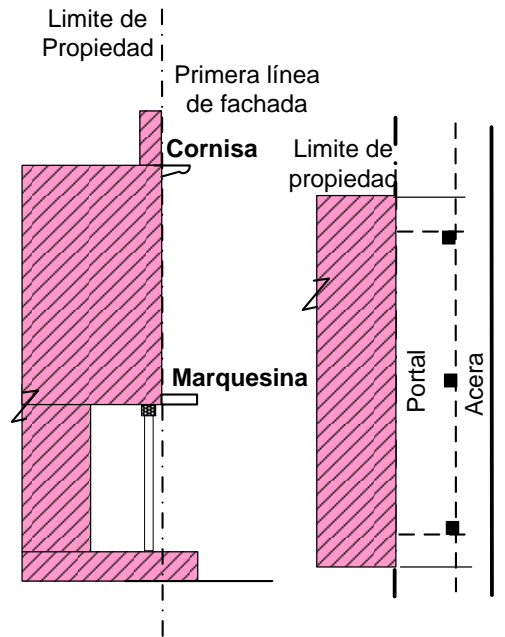
Áreas soterradas y semisoterradas que forman parte construida de la edificación y pueden ocupar total o parcialmente su superficie. El puntal interior en ambos casos no será menor de 2.40m. Los semisótanos expresaran hacia el exterior de la edificación una altura maxima de 1.20m  
No son comunes en el municipio



### Tipos y Elementos de fachada

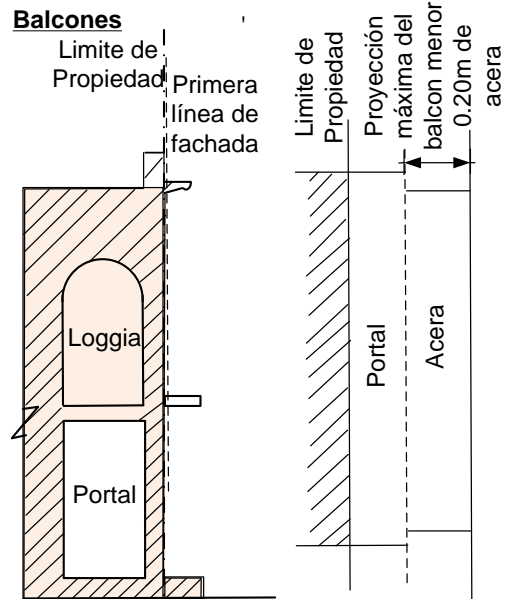
#### Salientes

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



#### Balcones, terrazas, bay vvindovvs y loggias

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



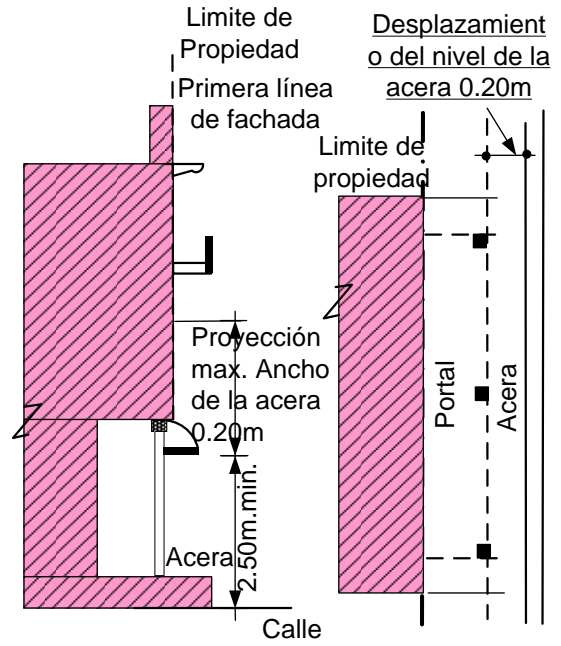
El vuelo del balcón sera inferior a 1.00m y 0.20m. Menor que el ancho de la acera



**Tipos y Elementos de fachada**

**Marquesinas**

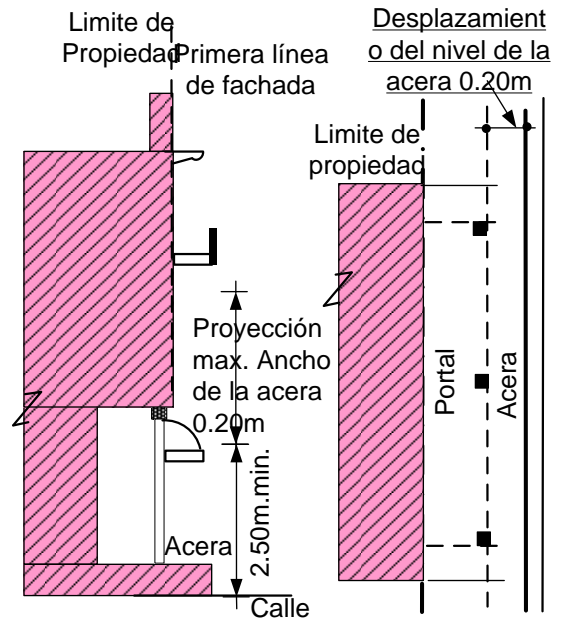
Las marquesinas son salientes o cubiertas que protegen y jerarquizan el acceso principal de una edificación. Ocupan parcialmente hasta un 30% del ancho del contén los 0.20m. Podrán tener apoyos aislados intermedios de hasta 0.15m de lado.



Desplazamiento de marquesina y toldos :maximo 0.20m del ancho de la acera

**Toldos**

Los toldos son elementos protectores de sol y lluvias. Podrán colocarse de manera vertical e inclinados, colgados de los muros de fachada y en voladizos.



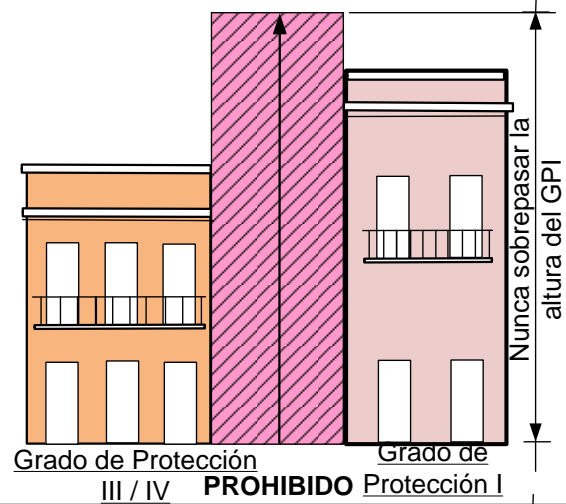
Desplazamiento de marquesina y toldos :maximo 0.20m del ancho de la acera



**Obras nuevas y/o ampliaciones**

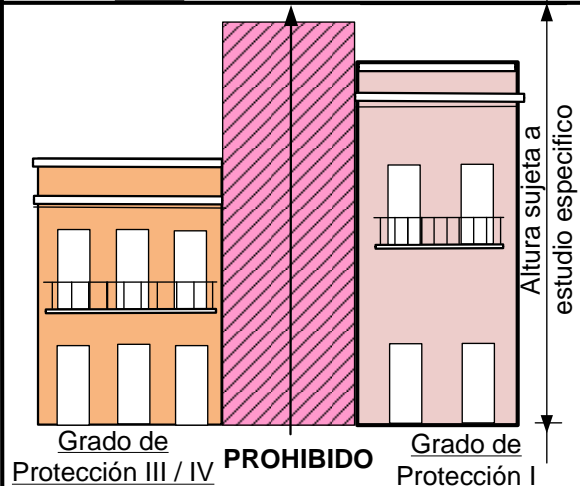
**Obra nueva colindante con Grado de Protección I**

La altura total de una obra nueva que se inserte en un solar medianero o de esquina que a su vez, colinde con un inmueble Grado de Protección I nunca sobrepasara la altura de dicho inmueble



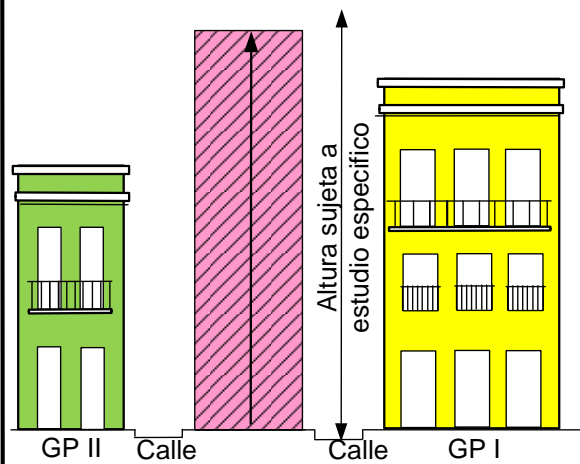
**Obra nueva colindante con Grado de Protección II**

La altura total de una obra nueva que se inserte en un solar medianero o de esquina que a su vez, colinde con un inmueble Grado de Protección II, estará sujeta a un estudio volumétrico y de imagen urbana específicos.



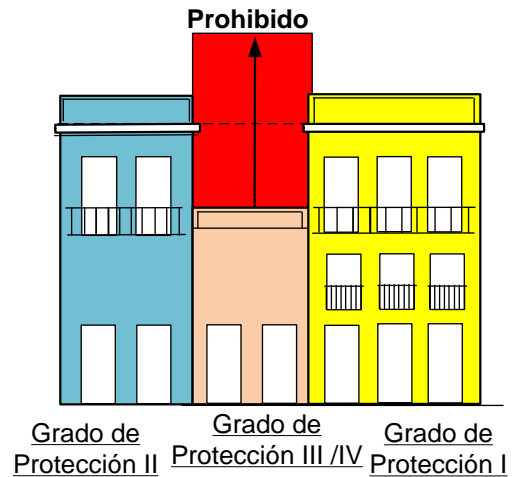
**Obra nueva en cuyo entorno inmediato existen Grado de Protección I, o, Grado de Protección II**

La altura total de una obra nueva que se inserte en un solar en cuyo entorno inmediato (su misma manzana, calle de enfrente o fondo etc.) existan inmuebles Grado de Protección I, o, Grado de Protección II, estará sujeta a un estudio volumétrico y de imagen urbana específicos.



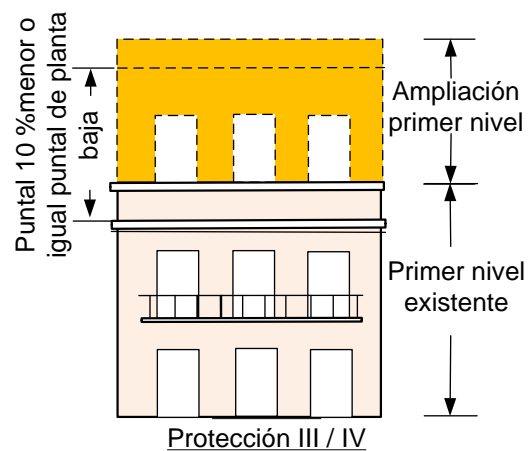
**Obras nuevas y/o ampliaciones**

Todo inmueble que se pretenda ampliar en altura, tendrá en cuenta sus colindantes. De coincidir con un inmueble de Grado i, nunca sobrepasara a la altura de dicho inmueble



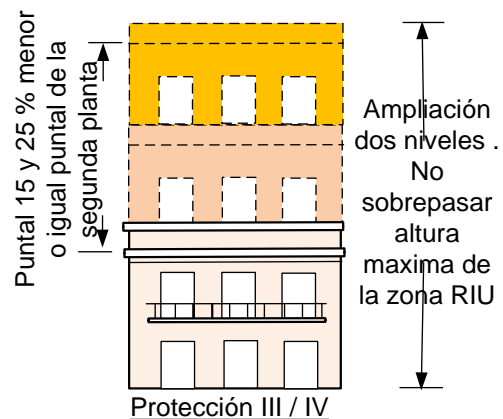
**Ampliación sobre un nivel**

Si el inmueble sobre el cual se pretende ampliar en azotea tiene un nivel, esta nueva ampliación solo podrá tener un nivel



**Ampliación sobre dos niveles**

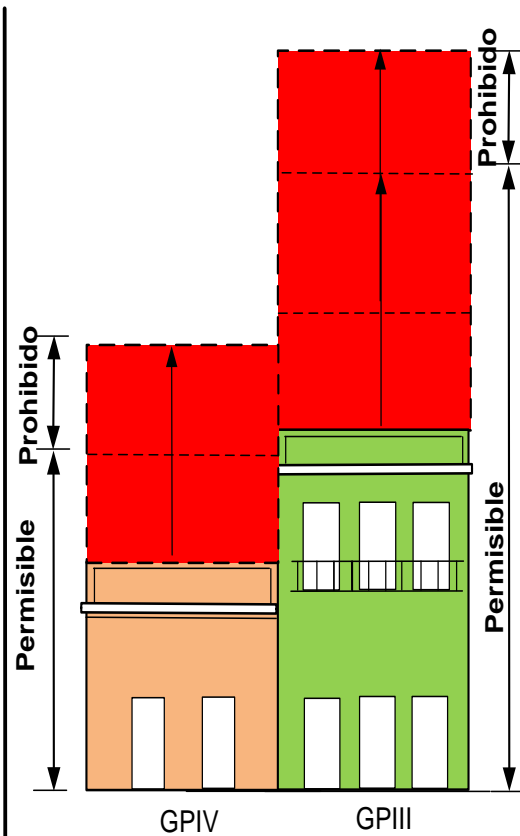
Si el inmueble sobre el cual se pretende ampliar en azotea tiene dos niveles, esta nueva ampliación solo podrá alcanzar como maximo dos niveles



Obras nuevas y/o ampliaciones

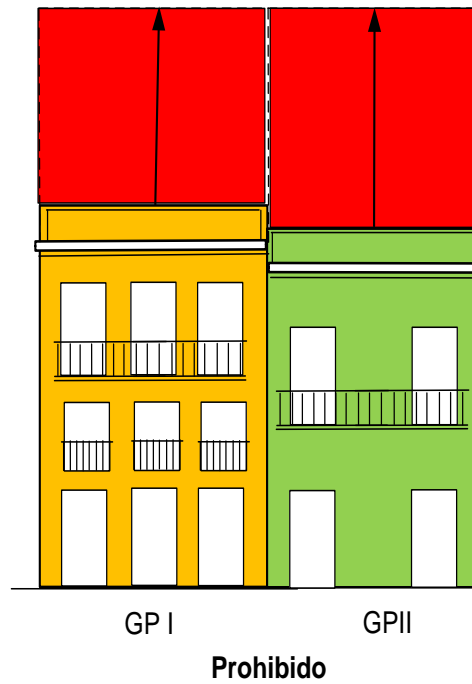
Prohibición de la Ampliación

En inmuebles Grado de Protección III y IV serán permisibles ampliaciones de uno hasta dos niveles. Se prohíben ampliaciones que sobrepasen ese número.



Prohibición de la Ampliación

Se prohíben ampliaciones en azoteas de inmuebles con Grado de Protección I y Grado de Protección II

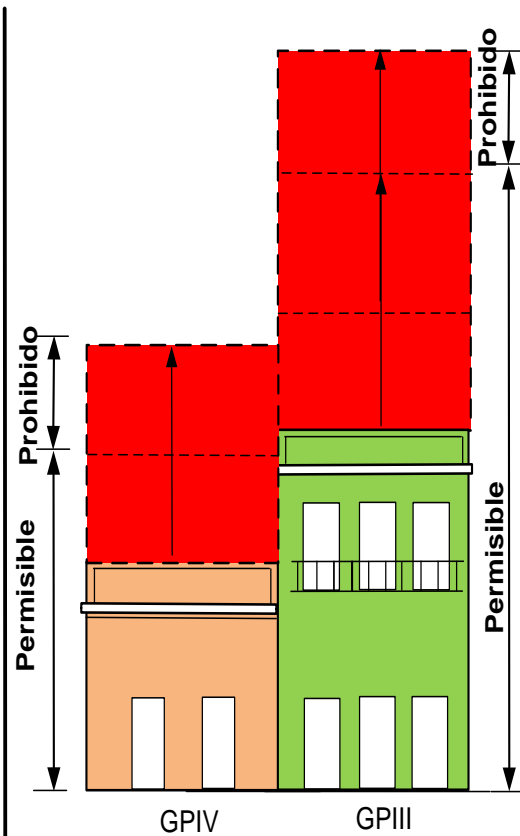




Obras nuevas y/o ampliaciones

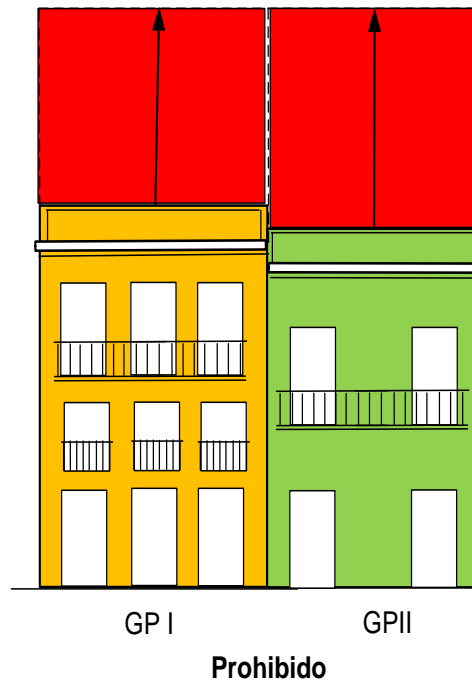
Prohibición de la Ampliación

En inmuebles Grado de Protección III y IV serán permisibles ampliaciones de uno hasta dos niveles. Se prohíben ampliaciones que sobrepasen ese número.



Prohibición de la Ampliación

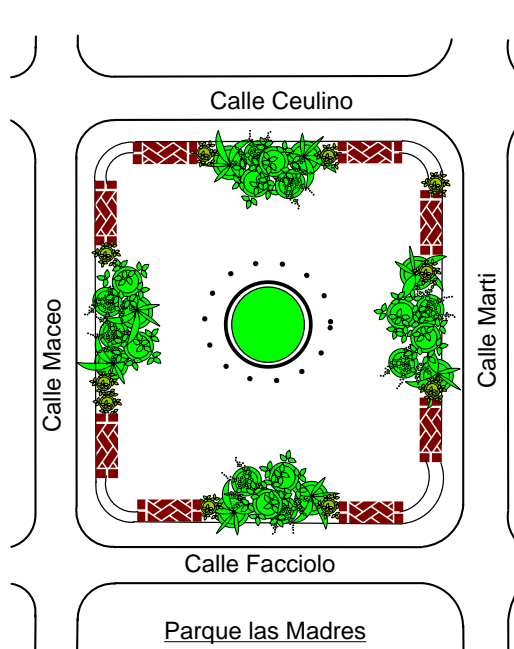
Se prohíben ampliaciones en azoteas de inmuebles con Grado de Protección I y Grado de Protección II



**Espacios Públicos y Areas Verdes**

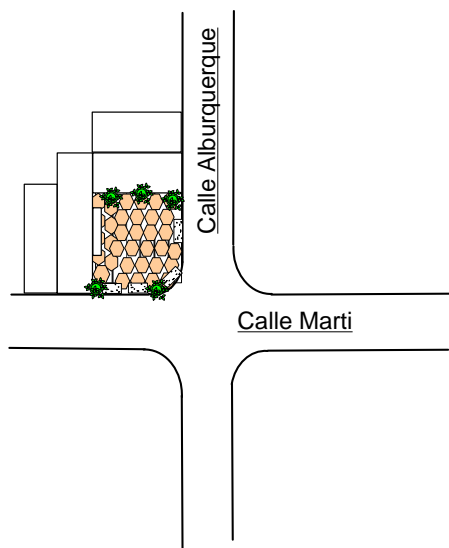
**Parques Urbanos**

Constituyen espacios públicos abiertos dentro de la trama urbana destinados al descanso, la recreación y el intercambio social, en los cuales resultan fundamentales la arborización, la presencia de elementos del mobiliario urbano y, en ocasiones, piezas de carácter ornamental, y conmemorativa. Clasifican como tal el Parque las Madres, Guaicanamar entre otros.



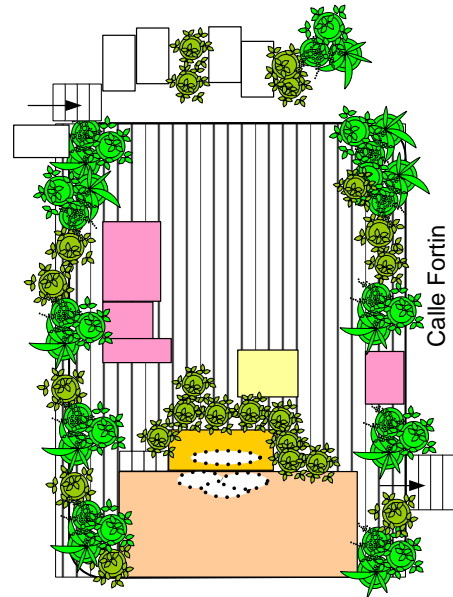
**Microparques**

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



### **Plazas y Plazuelas**

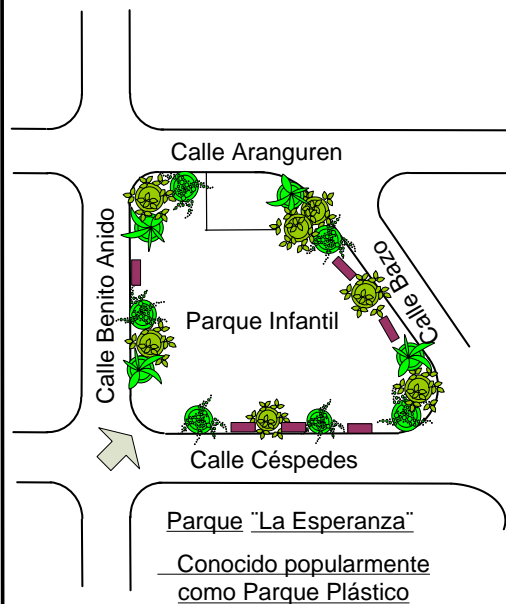
Las plazas son espacios públicos abiertos de dimensiones variables, generalmente enmarcados por edificaciones, funcionan como áreas públicas de estar y de intercambio social, con peso importante en lo histórico-conmemorativo. Pueden ser secas o ajardinadas, en dependencia del predominio de la pavimentación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



Colina Lenin

### **Parques Infantiles**

Espacios abiertos diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para función. Pueden ser de dimensiones diversas y ocupar desde una parcela hasta una manzana. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen seguridad. Entre sus componentes se hallan el arbolado y la jardinería, así como el mobiliario urbano que incluye pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo al parque. En este territorio existen los parques infantiles, y funcionan algunas parcelas vacantes dispersas equipadas con algunos aparatos de juego (en Calle Primera y en Calle Coyula por citar alguno)

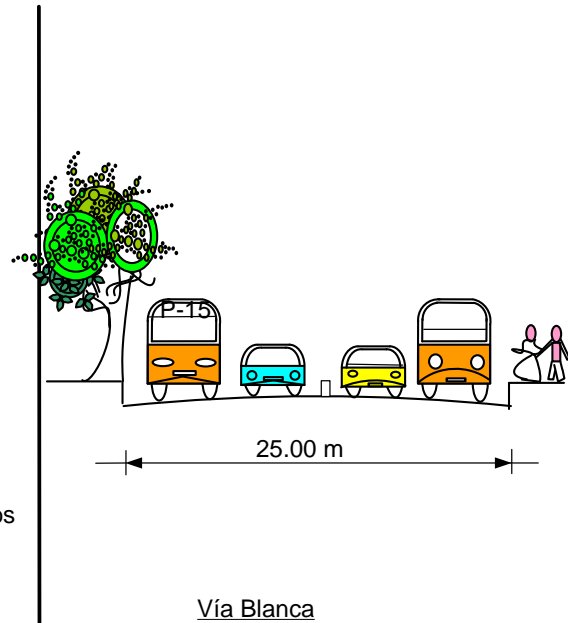


## Vías Públicas

### Arterias principales

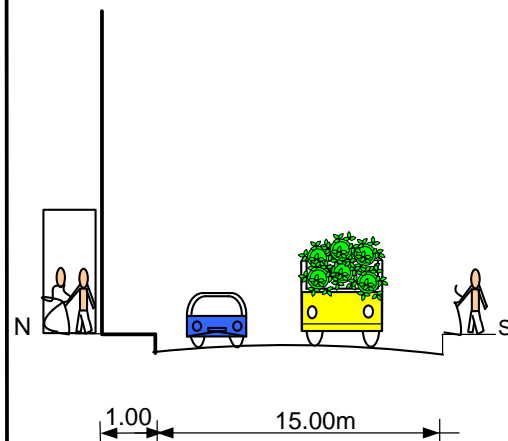
Están destinadas al movimiento de los grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios dentro de la ciudad, e interconectan los principales generadores de tránsito y las vías arterias rurales. En ellas se concentran los viajes de paso, y brindan además servicio secundario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

Su uso por el transporte colectivo será normal o semiexpreso, el parqueo y las operaciones de carga pueden ser limitados para mejorar su capacidad en nuestro territorio corresponde a la Vía Blanca.



### Calles arterias menores

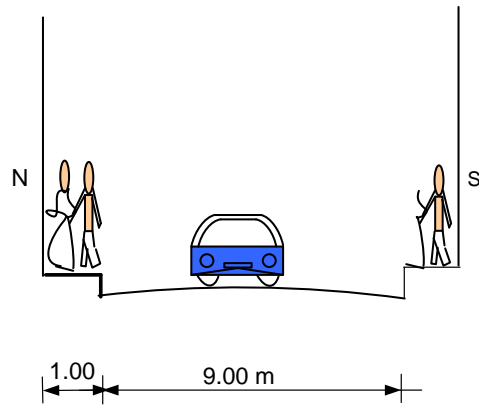
Conecta con el sistema arterial principal, de modo que sirve al movimiento interno del tránsito dentro de un área o zona del perímetro urbano. Se diferencia de las arterias principales por la longitud del viaje, generalmente no de paso largo. Pueden ser utilizadas por el transporte colectivo y de carga, para dar servicio a una zona o a través de su vinculación con las vías de menor categoría: calle Rotaria, Calzada de Regla etc. .



## Vías Públicas

### Vías Colectoras

Brinda servicios a los principales volúmenes de tránsito dentro de las zonas (residenciales, comerciales, etc. Y permite la circulación del transporte público de pasajeros y cargas, con origen y destino en dichas zonas. Colecta volúmenes de tránsito desde y hacia las calles locales para su vinculación con las vías de mayor categoría sean Calles Marti, Maceo, 10 de Octubre etc. Estas vías nombradas por sus características son consideradas como vías internas principales



### Vías o Calles locales

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

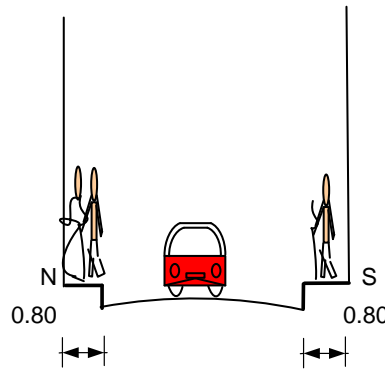


Tabla No.- 1 TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS

## TABLAS

USOS POR TIPOLOGIAS					
REGULACIONES ESPECIFICAS POR INMUEBLES	USOS	DOMÉSTICA			OBSERVACIONES
		UNIFAMILIARES UNIPLANTAS		UNIFAMILIARES DE DOS O MAS PLANTAS	
		SIMPLE	COMPLEJO	SIMPLE	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR ESPECIAL ARRENDAMIENTO	PREFERENTE PROHIBIDO PERMISIBLE PERMISIBLE	PERMISIBLE PERMISIBLE PREFERENTE PERMISIBLE	PREFERENTE PERMISIBLE RESTRINGIDO PERMISIBLE	
	ALOJAMIENTO ADMINISTRACION	PROHIBIDO	PERMISIBLE RESTRINGIDO		
	COMERCIO GASTRONOMIA SALUD EDUCACION	PERMISIBLE		PERMISIBLE	
	DEPORTE RECREACION	PROHIBIDO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
			PERMISIBLE	RESTRINGIDO	
	CULTURA	PERMISIBLE	PREFERENTE	PERMISIBLE	
	RELIGIOSO	PROHIBIDO			
	SERVICIOS BÁSICOS	RESTRINGIDO		PROHIBIDO	
	SERVICIOS AVANZADOS	PROHIBIDO			
	ALMACENES Y TALLERES				
	ESTACIONAMIENTOS				



USOS POR TIPOLOGIAS					
REGULACIONES ESPECIFICAS POR INMUEBLES	USOS	DOMÉSTICA			OBSERVACIONES
		UNIFAMILIARES DE DOS O MAS PLANTAS		MULTIFAMILIARES	
		COMPLEJO/COMPLEJO CON ENTRESUELO	COMPLEJO CON VESTIBULO	CIUDADELAS	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR ESPECIAL ARRENDAMIENTO	PROHIBIDO PREFERENTE PERMISIBLE PERMISIBLE	PREFERENTE RESTRINGIDO RESTRINGIDO PERMISIBLE	PROHIBIDO PREFERENTE PERMISIBLE RESTRINGIDO	
	ALOJAMIENTO	PREFERENTE	RESTRINGIDO	PERMISIBLE	
	ADMINISTRACION	PERMISIBLE		RESTRINGIDO	
	COMERCIO			RESTRINGIDO	
	GASTRONOMIA SALUD			PERMISIBLE	
	EDUCACION	PERMISIBLE	PERMISIBLE		
	DEPORTE	PROHIBIDO		PERMISIBLE	
RECREACION	PERMISIBLE				
CULTURA	PREFERENTE	PERMISIBLE			
RELIGIOSO	PERMISIBLE	PROHIBIDO	PROHIBIDO		
SERVICIOS BÁSICOS	RESTRINGIDO				
SERVICIOS AVANZADOS	PERMISIBLE	RESTRINGIDO			
ALMACENES Y TALLERES	PROHIBIDO				
ESTACIONAMIENTOS					

Tabla No.- 2 TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS





<b>USOS POR TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS</b>					
<b>REGULACIONES ESPECIFICAS POR INMUEBLES</b>	<b>USOS</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>RELIGIOSA</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
		<b>Grandes ESTRUCTURAS PORTANTES</b>	<b>CONVENTO</b>	<b>IGLESIA</b>	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR ESPECIAL ARRENDAMIENTO	PROHIBIDO	PROHIBIDO RESTRINGIDO PERMISIBLE PERMISIBLE	PROHIBIDO	No existe Convento en el Municipio
	ALOJAMIENTO	RESTRINGIDO	PREFERENTE		
	ADMINISTRACIÓN	PERMISIBLE			
	COMERCIO	PREFERENTE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
	GASTRONOMIA				
	SALUD	PROHIBIDO	PERMISIBLE	PROHIBIDO	
	EDUCACIÓN	PERMISIBLE	PREFERENTE		
	DEPORTE	PREFERENTE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
	RECREACIÓN				
	CULTURA	PREFERENTE			
	RELIGIOSO	PROHIBIDO	PREFERENTE	PREFERENTE	
	SERVICIOS BÁSICOS	PROHIBIDO			
	SERVICIOS AVANZADOS	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO	
	ALMACENES Y TALLERES	PREFERENTE	PROHIBIDO		
	ESTACIONAMIENTOS	RESTRINGIDO			

Tabla No.- 3 TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS



<b>USOS POR TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS</b>					
<b>REGULACIONES ESPECIFICAS POR INMUEBLES</b>	<b>USOS</b>	<b>MILITAR ( SISTEMA DEFENSIVO DE LA HABANA)</b>		<b>OBSERVACIONES</b>	
		<b>FUERTE</b>	<b>POLVORIN</b>		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR ESPECIAL ARRENDAMIENTO	PROHIBIDO			
	ALOJAMIENTO	PERMISIBLE	PROHIBIDO		
	ADMINISTRACIÓN	PROHIBIDO			
	COMERCIO	PERMISIBLE			
	GASTRONOMIA	PERMISIBLE			
	SALUD	PROHIBIDO			
	EDUCACIÓN	PROHIBIDO			
	DEPORTE	PROHIBIDO			
	RECREACIÓN	PROHIBIDO			
	CULTURA	PREFERENTE			
	RELIGIOSO	PROHIBIDO			
	SERVICIOS BÁSICOS	PROHIBIDO			
	SERVICIOS AVANZADOS	PROHIBIDO			
	ALMACENES Y TALLERES	PROHIBIDO			
ESTACIONA MIENTOS	PROHIBIDO				



Tabla No.- 4 TIPOLOGIAS DOMESTICAS

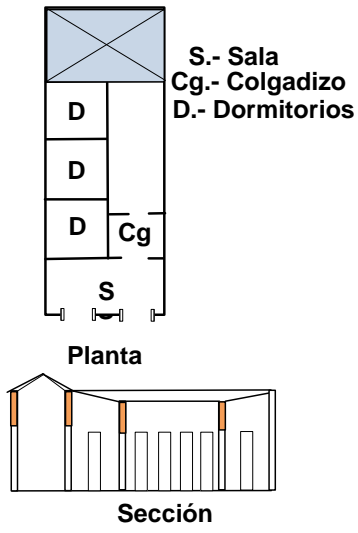
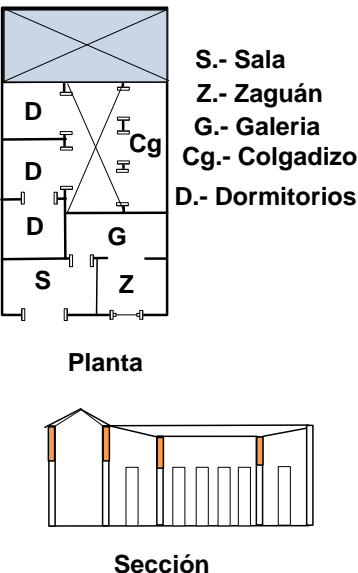
Tipologías Domésticas			
<b>REGULACIONES ESPECIFICAS</b>	<b>(1) Familia Tipología UNIFAMILIAR uniplanta</b>		
	<b>(a)SIMPLE (Casos típicos de la Zona de Alto Valor)</b>		
	 <p style="text-align: center;">Planta</p> <p style="text-align: center;">Sección</p>	<p><b>Definición</b></p> <p>Inmuebles que ocupan parcelas estrechas hasta 8.00m de ancho y sus primeras crujiás presentan como unico ambiente , la sala a la cual se accede de forma directa</p>	<p>La primera crujiá paralela a la calle por la sala .Crujiá longitudinal,perpendicular, a la anterior, con los dormitorios. Paralela a esta, el patio lateral .Entre el patio y la primera crujiá , un espacio de transición colgadizo, en el caso de cubierta inclinada, y saleta pequeña si se tratara de una cubierta plana.</p>
	<b>b) Complejo</b>		
 <p style="text-align: center;">Planta</p> <p style="text-align: center;">Sección</p>	<p><b>Definición</b></p> <p>Inmuebles con dos o mas locales en la primera crujiá ,Zaguán como solución de acceso indirecto. Ocupan tanto parcelas medianas entre 8 y 15 m de ancho como anchas-mayores de 15m,con el patio lateral y con menos patio central</p>	<p>La primera crujiá, contiene al menos , el zaguán, y el salón principal. Las longitudinales desarrollan los dormitorios, enfrentadas al patio. En los casos de patio central puede una de ellas, a modo de colgadizo abierto, realizan funciones tales como cocheras ,caballerizas de servicio, almacén, etc. Con galerías, como mínimo en los lados cortos del patio, la delantera conectada al zaguán a través de un arco, y la de fondo-obra traviesa-separa al patio del traspatio. Por excepción aparece una tercera galería longitudinal</p>	

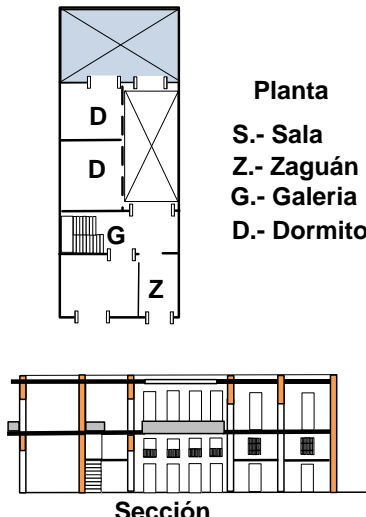
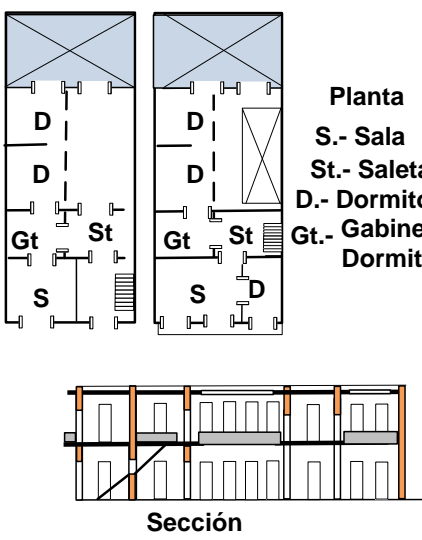
Tabla No.- 5 TIPOLOGIAS DOMESTICAS



**Tipologías Domesticas**

Tipologías Domesticas			
(2) Familiares Tipología Unifamiliares de dos o mas plantas			
(a)SIMPLE (Casos típicos de la Zona de Alto Valor)			
REGULACIONES ESPECIFICAS	<p align="center"><b>Planta</b> S.- Sala St.- Saleta D.- Dormitorios</p> <p align="center"><b>Sección</b></p>	<p><b>Definición</b></p> <p>Edificaciones con una vivienda en cada nivel. Ocupan parcelas estrechas y por lo tanto, pose patio lateral. La primera crujía paralela a la calle, la ocupa un local único: la sala. Los accesos , ala planta baja y a las altas, quedan resueltos por un vano único, principal a la fachada, con puertas de dos hojas. Una de ellas, situada directamente tres la fachada, comunica con los pisos superiores</p>	<p>La segunda crujía, en ambos niveles, puede contener solo la saleta, o compartir una saleta mas pequeña con el primer dormitorio. Es al final de dicha crujía donde desemboca la escalera (la saleta, en estos inmuebles de dos plantas, o el descanso para una nueva rama, en los de mas de dos). Los dormitorios se desarrollan paralelos al patio lateral.</p>
	<p align="center"><b>Planta</b> S.- Sala Z.- Zaguán G.- Galeria D.- Dormitorios</p> <p align="center"><b>Sección</b></p>	<p><b>Definición</b></p> <p>Inmueble cuya primera crujía-baja- es compartida por el zaguán y otros espacios . Al desarrollar dos niveles, la planta baja se reserva para funciones de servicio y puede presentar accesorias conectadas a la fachada, sin vínculos con el interior del inmueble. La planta alta, mas privada, asume el centro de la vida familiar . Según el ancho de la parcela presentan patio lateral - mas frecuente-o, central No usual en el municipio</p>	<p>Acceso a través del zaguán en primera crujía. Galerías al menos en los lados cortos del patio. En dependencia del ancho de la parcela, puede presentar una galería longitudinal o dos , por excepción. En la planta alta, a falta de galerías , pueden tener balcones corridos volados hacia el patio. La escalera, se ubica siempre en la galería de la segunda crujía.</p>



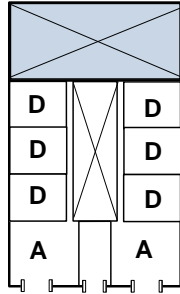
Tipologías Domésticas		
(2) Familia Tipología UNIFAMILIAR de dos o más plantas		
REGULACIONES ESPECIFICAS	(a) Complejo de Entresuelo	
	 <p style="text-align: center;"><b>Planta</b> S.- Sala Z.- Zaguán G.- Galería D.- Dormitorios</p> <p style="text-align: center;"><b>Sección</b></p>	<p><b>Definición</b></p> <p>Mantiene la organización distributiva del tipo compleja , de dos o mas plantas , pero aprovecha el alto del puntal del piso bajo para introducir un nivel intermedio -el entresuelo- que no ocupa toda su superficie . Éste alcanza un puntal libre muy bajo en relación con los de los restantes pisos . Según variantes, los entresuelos pueden o no expresarse en la primera línea de la fachada, o en la segunda ,en caso de existir portales</p> <p>El entresuelo contenía los dormitorios para la servidumbre ,asi como las oficinas y el despacho del propietario . El descanso de la escalera principal -en la galería coincidente con la segunda crujía- constituye el acceso mas común al entresuelo .Otras soluciones de acceso son las escaleras secundarias , de una rama, ubicadas en locales interiores , o la eventual de caracol en el zaguán</p>
b) Complejo de Vestíbulo		<p><b>Definición</b></p> <p>Corresponde a inmuebles con una vivienda en cada uno de sus niveles. Ocupan parcelas relativamente estrechas, lo que hace indispensable el patio lateral. La primera crujía presenta dos locales , uno de ellos es el vestíbulo que además de facilitar el acceso a la casa baja , contiene la escalera mediante la cual se accede a cada uno de los niveles superiores</p> <p>Mas característico en Casablanca</p> <p>A partir de la segunda crujía -donde desemboca la escalera en plantas altas-la distribución de los espacios se mantienen igual para cada nivel . La primera crujía alta presenta por lo general , el salón principal y un primer dormitorio , y la segunda, un recibidor o saleta y otro dormitorio o gabinete. Puede ser incorporado un portal bajo y la logia en las plantas superiores</p>
 <p style="text-align: center;"><b>Planta</b> S.- Sala St.- Saleta D.- Dormitorios Gt.- Gabinete o Dormitorio</p> <p style="text-align: center;"><b>Sección</b></p>		



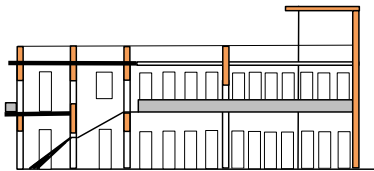
## Tipologías Domesticas

**REGULACIONES ESPECIFICAS**

### Ciudadela



**Planta**  
**A.- Accesorias**  
**D.- Dormitorios**  
 (Variante de planta en una parcela ancha con patio central)



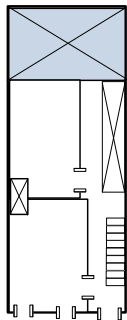
**Sección**

#### Definición

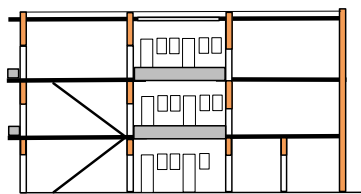
Inmuebles de patios laterales central o, mas frecuentemente, lateral o, mas frecuentemente, central, con dormitorios de ubicación perimetral que se destinaban al alquiler como viviendas. Los servicios básicos-baños, cocina, lavaderos-se resolvían de modo común, compartidos por las familias y localizados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

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

### b) Edificación de apartamentos



**Planta**



**Sección**

#### Definición

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

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



Tabla No 6 TIPOLOGIAS CIVIL- PÚBLICA

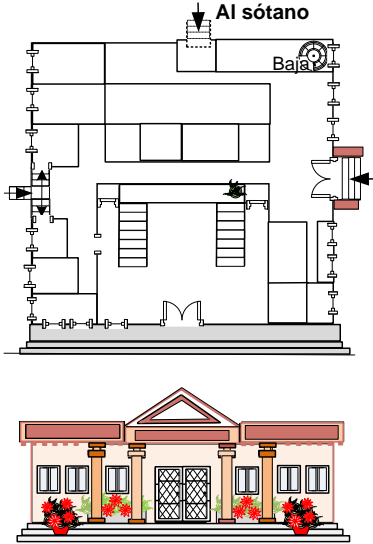
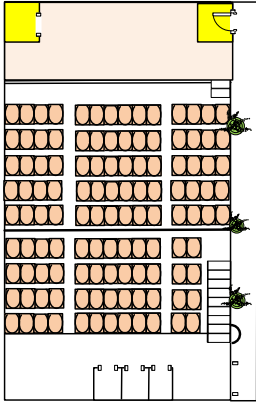
Tipologías Civil Pública			
(5) Tipos			
a.- De Espacio Frontal Vertical			
REGULACIONES ESPECIFICAS		<p><b>Definición</b></p> <p>Edificaciones donde predomina un espacio abierto en toda su altura , ubicado bien en su centro o en la primera crujía en su porcion frontal rodeado por galerías que dan acceso a locales perimetrales. Pueden tener lucernarios o ventanales que mejoran su ventilación. Estos cierres ligeros se ubican en niveles convenientes a fin de aislar funciones publicas de las mas privadas.</p>	<p>Son casi siempre de escala monumental , con altos puntales y cuidadosa arquitectura. Se localizan en solares grandes y en las esquinas de la manzanas .Los amplios vanos de sus fachadas expresan majestuosidad y relevancia de sus funciones : bancos ,hoteles, grandes instalaciones comerciales , ministerios, salas de exposiciones, en nuestro caso edificación del Consejo de la Administración Municipal</p>
b) – Cine-Teatro			
	 <p style="text-align: center;"><b>Teatro Regla</b></p>	<p><b>Definición</b></p> <p>Constituyen soluciones excepcionales , diseñadas específicamente para un determinado programa que, por lo general, aparece de manera única o limitada la escala de la ciudad, aunque pueden responder a referencias internacionales. En ocasiones, son de carácter simbólico-representativos. Pueden asumir funciones culturales , de gobierno y de servicio, entre otras.</p>	<p>Por lo general muestran una escala monumental a partir de fuertes volumetrías y la ocupación de áreas urbanas de significadas dimensiones y localizaciones estratégicas de modo que, muchas veces son hitos urbanos , enfatizados por valores artísticos y cuidadosas facturas</p>



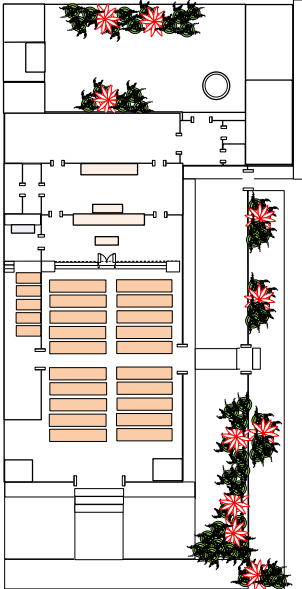


Tabla No 7 TIPOLOGIAS INDUSTRIALES

Tipologías Industriales			
REGULACIONES ESPECIFICAS		<p><b>Definición</b></p> <p>Soluciones sencillas de luces muy amplias y grandes puntales, generalmente de una planta y en ocasiones de dos, resuelta con pórticos o cerchas metálicas sobre apoyos puntuales. Predominan en ellas las cubiertas ligeras con pendientes a dos aguas. En algunos casos incorporan moitors que contribuyen a mejorar la ventilacion y las condiciones ambientales. Desarrollan funciones productivas o de almacenaje</p>	<p>Aunque predominan en ellas las expresiones pobre, pueden insertarse en contextos urbanos a partir de la adopción de fachadas mas elaboradas que enmascaran las soluciones estructurales. En estas fachadas aparecen grandes vanos que facilitan la accesibilidad. La solución de cierre consiste casi siempre en puertas metálicas enrollables o de dos hojas.</p>
	<p><b>b) Grandes Estructuras Portantes</b></p> 	<p><b>Definición</b></p> <p>Soluciones de gran solidez en edificaciones de varios niveles diseñadas para soportar grandes cargas vibraciones, producidas por ciertas maquinaria y almacenaje pesado. La estructura portante es, por lo general, columnar, arquitrabada,. Resuelven la accesibilidad a partir de grandes elevadores de carga, rampas y amplios vanos diferenciados en sus fachadas. Asimilan funciones productivas de almacenaje y estacionamiento, entre las principales.</p>	<p>Presentan casi siempre una escala monumental, definida por la ocupación de grandes parcelas y por la fuerte volumetría. Las fachadas muestran por lo general tratamientos formales elaborados en los cuales se asimilan los códigos propios de la época a la cual responden</p>



**Tabla No 8 TIPOLOGIAS RELIGIOSA**

Tipologías Religiosas		
(7) Tipos		
a.- Iglesia		
	<u>Definición</u>	<u>Características</u>
 <p style="text-align: center;"><b>Iglesia Nuestra Señora de Regla</b></p>	<p>Edificación de fuerte volumetría en las que se destacan la altura y la presencia jerarquizante de torres campanarios . Pueden estar integradas por una nave única, por dos, y por una nave central y dos laterales. Generalmente dentro del alto puntal incluyen , casi siempre el coro, en entresuelo opuesto al área del altar mayor. La dominante especialidad se logra a partir de fuertes pilares que soportan las arcadas y las soluciones abovedadas o de armadura de los techos.</p>	<p>Ocupan , por lo general , posiciones de esquinas en las manzanas , aspecto que, al igual que en el caso de los conventos, posibilita creación de las plazuelas . En dependencia del periodo al cual se vinculan incorporan los códigos formales que les brindan relevancia , especialmente en sus portadas y fachadas principales, dentro de los cuales sobresalen las expresiones propias del barroco-caso muy excepcional de La Catedral – o la decoración interior neoclásica y la pintura rica de la iglesia de La Merced ejemplos claros de este tipo de edificación entre otras.</p>

**Tabla No 9 Zonas de INTERVENCIÓN URBANA.**



<b>ZONA DE REGULACION DE INTERVENCIÓN URBANA (SUELO URBANIZADO Y SUELO URBANIZABLE)</b>					
		<b>RIU I</b>	<b>RIU II</b>	<b>RIU III</b>	
<b>Regulaciones generales y específicas</b>	<b>Disposición</b>	<b>ESTRUCTURA DE LA MANZANA/ OCUPACIÓN</b>			
		<b>De la manzana</b>	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana
		<b>De la parcela</b>	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la parcela sera del 67% <sup>m</sup>
		<b>DISPOSICION DE LA EDIFICIÓN EN LA PARCELA</b>			
			Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
		<b>SEMI COMPACTA</b>		Obligatorio	
		<b>ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES</b>			
			Prohibido	Prohibido	Permisible
		<b>PORTALES</b>	Prohibido	Prohibido	Permisible
		<b>PASILLO LATERAL MINIMO</b>	Permisible	Prohibido	Permisible
		<b>PATIO CENTRAL</b>	Permisible	Prohibido	Permisible
		<b>PATIO INTERIOR</b>	Permisible	Prohibido	Permisible
		<b>RETRAN QUEO</b>	Prohibido	Prohibido	Permisible



Tabla No 10 Zonas de INTERVENCIÓN URBANA.

ZONA DE REGULACION DE INTERVENCIÓN URBANA (SUELO URBANIZADO Y SUELO URBANIZABLE)					
		RIU IV	RIU V	RIU VI	
Regulaciones generales y específicas	Disposición	<b>ESTRUCTURA DE LA MANZANA/ OCUPACIÓN</b>			
		<b>De la manzana</b>	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana
		<b>De la parcela</b>	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la parcela sera del 67% <sup>m</sup>	Respetar y conservar la estructura y ocupación de la manzana
		<b>DISPOSICION DE LA EDIFICIÓN EN LA PARCELA</b>			
			Obligatorio con restricción de toda acción constructiva	Obligatorio	Obligatorio
		<b>SEMI COMPACTA</b>			
		<b>ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES</b>			
		<b>JARDINES</b>	<u>Restricción a la acción constructiva estatal y particular mantener como reserva</u>	Permisible	Prohibido
		<b>PORTALES</b>		Permisible	Prohibido
		<b>PASILLO LATERAL MINIMO</b>		Permisible	Prohibido
		<b>PATIO CENTRAL</b>		Permisible	Prohibido
		<b>PATIO INTERIOR</b>		Permisible	Prohibido
		<b>RETRAN QUEO</b>		Permisible	Prohibido



**TABLA 11.- Tipo y elementos de fachada**

Tipo y Elementos de Fachada								
Regulaciones generales y específicas	Configuración		RIU I	RIU II	RIU III	RIU IV	RIU V	
			Pohibido	Pohibido	Permisible	Pohibido <u>Restricción a la acción Constructiva</u>	Permisible	Pohibido Mantenimiento de todas sus zonas
		<b>Altura Máxima</b>	Adecuada a la altura promedio predominante	Pohibido	Permisible Hasta 2o y 3er nivel	Pohibido	Desde y hasta 2,3,5,8, 12m de forma escalonada	Pohibido
		<b>Puntales</b>	Adecuado al puntal promedio resistente en la calle	Pohibido	Libre en planta baja Entre 2.40-3.00m	Pohibido	Mínimos de 3.00m y máximo 5.00m si se requiere	Prohibido
		<b>Sótano y Semisótano</b>	Prohibido	Pohibido	Permisible donde existan	Pohibido	Obligatorio	Pohibido
		<b>Basamentos</b>	Prohibido	Pohibido	Permisible donde existan	Pohibido	Obligatorio	Pohibido
		<b>Salientes</b>	Prohibido	Pohibido	Permisible	Pohibido	Permisible	Pohibido
		<b>Balcones y Logias</b>	Permisible con restricción	Pohibido	Permisible	Pohibido	Permisible	Pohibido
		<b>Marquesinas y Toldos</b>	Permisible con restricción	Pohibido	Permisible	Pohibido	Permisible	Pohibido
		<b>Vistas y Luces</b>	Prohibido	Pohibido	Regirse por lo indicado en las Ordenanzas de la construcción	Pohibido	Regirse por lo indicado en las Ordenanzas de la construcción	Pohibido
	Regirse por lo indicado en las Ordenanzas de la construcción	Pohibido	Regirse por lo indicado en las Ordenanzas de la construcción	Pohibido	Regirse por lo indicado en las Ordenanzas de la construcción	Pohibido		



**TABLA 12.- Suelo Urbanizable y no Urbanizable**

Usos de Suelos							
		RIU I	RIU II	RIU III	RIU IV	RIU V	RIU VI
		<b>Acciones Predominantes</b>	Función básica la residencial	Acciones Constructivas prohibidas al particular	Acciones Constructivas adecuadas al entorno	Mantenimiento de sus instalaciones	Completar la forma de intervención urbana
<b>Regulaciones generales y específicas</b>	<b>Usos y funciones</b>	Preferente	<b>Preferente el mantenimiento de sus instalaciones actividades a largo plazo hasta definir su uso posterior</b>	Preferente	<b>Restricción de las acciones constructivas en general, manteniendose como reserva</b>	Preferente	Prohibido
		<b>Alojamiento</b>		Prohibido		Prohibido	Prohibido
		<b>Administración</b>		Preferente		Prohibido	Prohibido
		<b>Comercio</b>		Preferente		Preferente (Mantenimiento)	Preferente
		<b>Gastronomía</b>		Preferente		Preferente	Preferente
		<b>Salud</b>		Prohibido		Preferente	Preferente
		<b>Educación</b>		Prohibido		Preferente	Preferente
				Prohibido		Preferente	Preferente
				Preferente		Preferente	Preferente
		<b>Cultura</b>		Preferente		Preferente (Mantenimiento)	Preferente
		<b>Religiosas</b>		Preferente		Prohibido	Prohibido
		<b>Almacenes y Talleres Pequeños</b>		Prohibido		Preferente (Mantenimiento)	Preferente
		<b>Agricultura Urbana</b>		Prohibido		Prohibido	Prohibido
		<b>Producción</b>		Prohibido		Prohibido	Prohibido
		<b>Militar y Orden Público</b>		La cultural es la función mas importante		Prohibido	Prohibido
		<b>Agropecuario</b>		Prohibido		Prohibido	Prohibido
		<b>Parqueo en lote vacío</b>		Prohibido		Prohibido	Prohibido
		<b>Parqueo a construir</b>		Prohibido		Prohibido	Solo en Sótanos
<b>Especiales</b>	Prohibido	Prohibido	Prohibido				



**TABLA 13.- Obras Nuevas**

OBRA NUEVA							
		RIU I	RIU II	RIU III	RIU IV	RIU V	
Ancho de la parcela		6m -12m	6m -12m	6m -12m	8m -12m	8m -15m 12m -25m	
Fusión físico-funcional de parcelas libres		Maximo 2			Máximo 3		
Obra Nueva junto a GPI		Prohibir sobrepasar la altura del GPI					
Obra Nueva junto a GPII		La altura máxima esta sujeta a estudio se adecuara en cada calle a la altura promedio predominante					
Niveles expresados en fachadas		Mínimo 2 Máximo 3	Sujeta a actividades a largo plazo hasta tanto se defina su posterior uso	Mínimo 2 Máximo 3	Restricción a la acción constructiva estatal y particular	Mínimo 2 Máximo 5	
Puntales en primeras dos crujeas	Planta Baja	2.50 - 4.00m		3.00m - 5.00m		2.50 - 2.60m	
	2do. Nivel	2.50 - 3.00		2.40 - 2.50m		2.40 - 2.50m	
	3er. Nivel y superiores	2.40 - 2.50		2.40 - 2.50m		2.40m	
Altura en fachada del edificio		7.00 a 9.00 m		2,3 plantas		2,3,5,5,8,12 plantas escalonadamente	Mantenimiento de sus instalaciones y actividades a largo plazo
Retranqueo	Niveles	1ro		1ro		1ro	
	Crujeas	1ra		1ra		1ra	
	Puntal	2.40m		2.40m		2.00m	
Altura sumando retranqueo		± 11.00m	10.00m	Variable Acorde al nivel final			





**TABLA 14.-Ampliacion en las edificaciones**

AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES			
Ampliación en altura		Se prohíben las ampliaciones en edificaciones de GP-I y GP II	
Ampliación en altura colindante GP I-II		Las alturas colindantes al GPI Y GP II serán adecuadas a la altura predominante de las edificaciones en cada calle	
Vinculación funcional de edificio en parcela libre		1	2
Vinculación funcional de edificio		Se prohíbe el desarrollo de la función habitacional en edificaciones de GP-I	
Retranqueo	* Niveles	Válido para el 2do, 3ro o más	
	Crujías	Primera crujía	
	Puntal	2.40 -2.50 M OBLIGATORIO	
		Válido para ser incorporado a fachadas existentes. No se debe violar la altura máxima establecida	

**Tabla No 15 Espacios Públicos y Áreas Verdes**

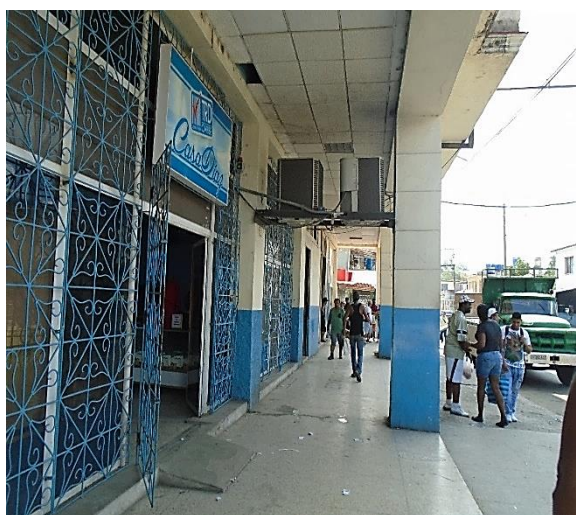
Espacios Públicos y Áreas Verdes							
Regulaciones generales y específicas		RIU I	RIU II	RIU III	RIU IV	RIU V	
	Parques Urbanos	Restringido (solo los existentes)	Restringido (Análisis a largo plazo)	Permisible Adecuada a la tipología actual	Pohibido Restricción a la acción Constructiva	Permisible	
	Microparques	Restringido (solo los existentes)	Restringido (Análisis a largo plazo)	Permisible Adecuada a la tipología actual	Pohibido Restricción a la acción Constructiva	Permisible	
	Plazas	Restringido	Pohibido	Permisible Adecuada a la tipología actual	Pohibido Restricción a la acción Constructiva	Permisible	
	Paseos Arbolados, Calles y Avenidas	Pohibido ( no existen)	Permisible (mayor empleo de áreas verdes)	Permisible Adecuada a la tipología actual	Pohibido Restricción a la acción Constructiva	Permisible	
	Parques Recreativos	Prohibido (mantener los existentes)	Pohibido	Permisible Adecuada a la tipología actual	Pohibido Restricción a la acción Constructiva	Permisible	
	Parques Infantiles	Prohibido (mantener los existentes)	Pohibido	Permisible Adecuada a la tipología actual	Pohibido Restricción a la acción Constructiva	Permisible	
	Espacios Abiertos	Pohibido ( No existen)	Permisible (mayor empleo de áreas verdes)	Permisible Adecuada a la tipología actual	Pohibido Restricción a la acción Constructiva	Permisible	



# Seccion de Fotos

## Alineación

En nuestro territorio la alineacion se corresponde con los principio de la ocupacion de manzanas y fotos , o sea , la edificacion obligatoriamente enfrenta su fachada urbana (primera o segunda linea en dependencia del portal) a la acera y a la calle , salvo donde existan jardines frontales.



**Portal sin obstáculo al paso**



**Portales Privados  
Condicional Obligatoria**



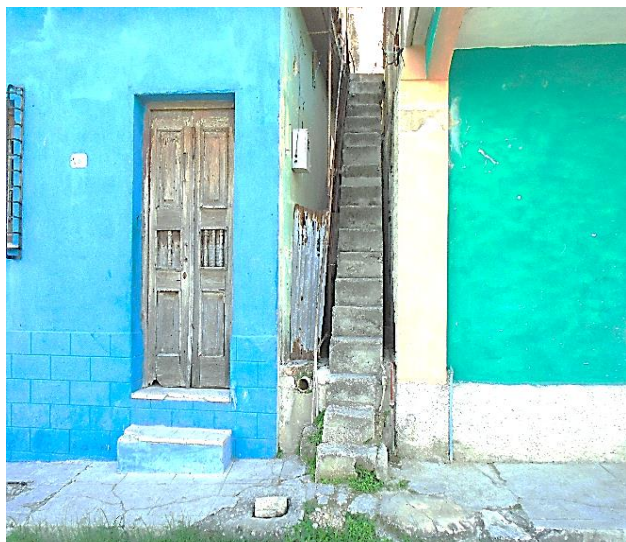


## **FRANJA DE JARDÍN**





## ***Pasillos***

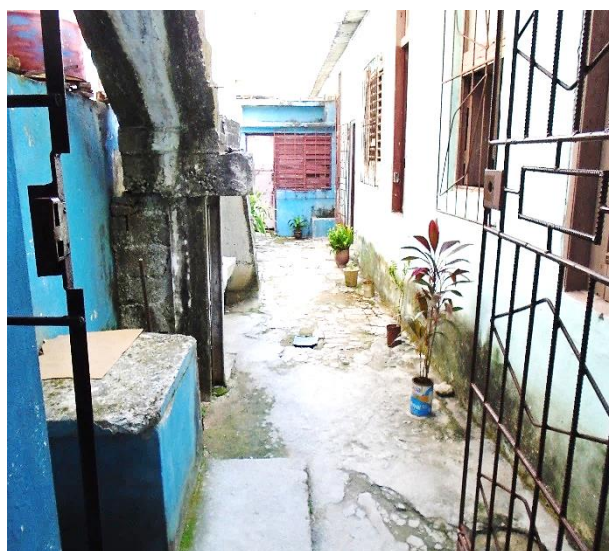


**Pasillo Central obstruido**

## ***Patios y Traspacios***



***Traspatio***  
**Patio con obstáculos (PROHIBIDO)**







**Patio al Fondo**



**Patio Central**

### **Tipos y Elementos de Fachada**

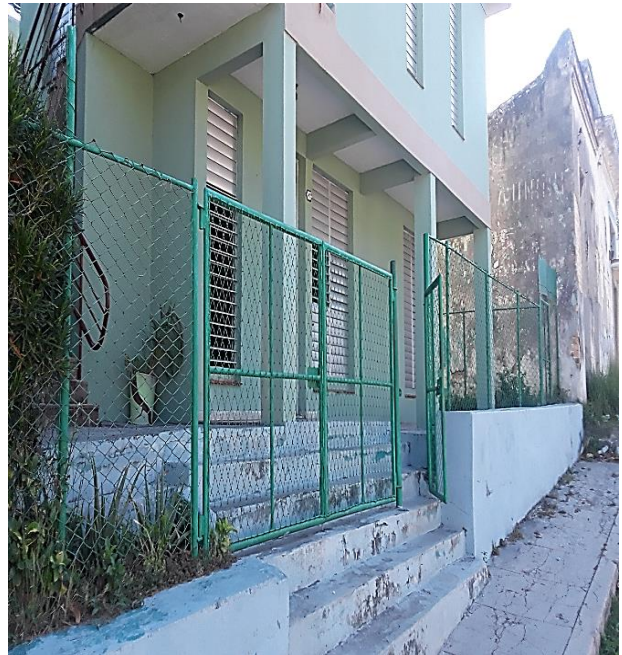
Los tipos y elementos de fachada son de diversas naturlezas y poseen un peso importante en la composición final en lo referido a la imagen tanto arquitectónica como a la urbana de todos los inmuebles. Entre ellos los cercados, las alturas y puntales ,sótanos y semisotanos qu no abunan en el territorio, los salientes ,balcones loggias y marquesinas







***Cercado mixtos y Cercados que impiden la transparencia***





## ***ALTURA Y PUNTAL***







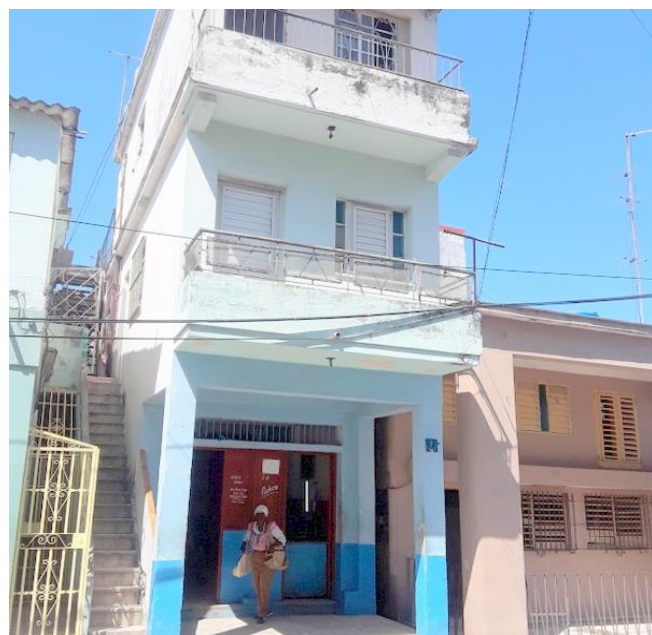




## ***Salientes***

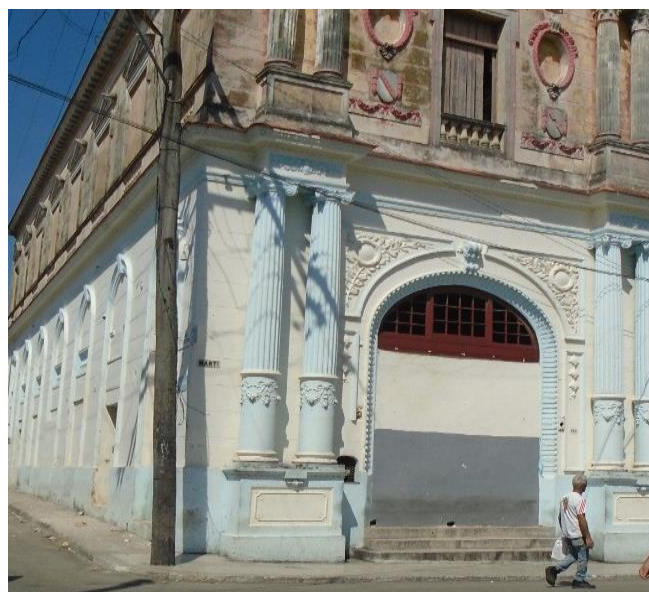


## BALCONES Y MARQUESINAS





## **CIERRE DE LOCALES EN PLANTA BAJA**





## **AMPLIACIONES EN AZOTEAS Y TRASFORMACIONES VARIAS (PROHIBIDO)**









***BARBACOA EXPRESADA EN FACHADA (PROHIBIDO)***







## ***Tipología arquitectónica doméstica***

El Centro de Alto Valor Histórico dispone de un estudio de clasificación tipológica para la arquitectura doméstica , grupo dominante y caracterizador por excelencia del conjunto urbano. A través de esta herramienta es posible ejercer el control y la orientación conveniente con vistas al destino de dichas edificaciones dentro de los objetivos de preservación y futuro



## UNIFAMILIAR UNIPLANTA SIMPLE





## UNIFAMILIAR UNIPLANTA COMPLEJO



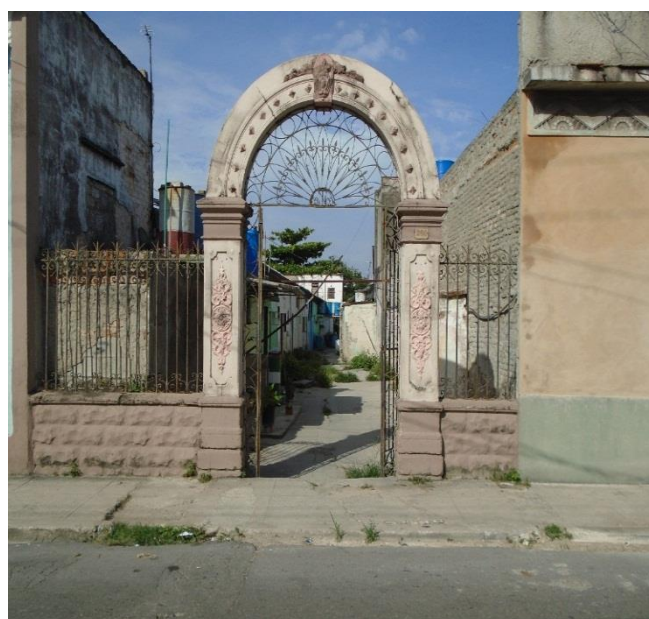


## UNIFAMILIAR DE UNA, DOS O MAS PLANTAS COMPLEJO DE ENTRESUELO





## MULTIFAMILIAR CIUDADELA



## MIXTO CON APARTAMENTOS





## MIXTO CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES





## **CINE TEATRO**



**Cine Teatro Regla**



**Cine Céspedes (Clausurado)**

## **EDIFICIO SINGULAR**



**Antiguo Ayuntamiento  
( Sede del Gobierno)**



**Cementerio**





**Emblemático Emboque de Regla**

## ***Tipología Arquitectónica Religiosa***

***Influye un conjunto de edificaciones históricas destinadas al culto religiosa y a la asistencia social . La contemporaneidad y la salida del área patrimonial de algunas de las funciones para que fueron creadas han determinado la incorporación de ellas de nuevos usos. El reconocimiento de sus características tipológicas contribuyen a la determinación de las mejores decisiones***





## **IGLESIA**



**Iglesia del Cristo Redentor**



**Iglesia de Nuestra Señora del Carmen  
(Casa Blanca)**



***Parroquia de Nuestra Señora de Regla***





## **OTRAS CONSTRUCCIONES RELIGIOSAS**



***Iglesia Bautista***



***Templos Masónicos***

## ***Espacios públicos y áreas verde***

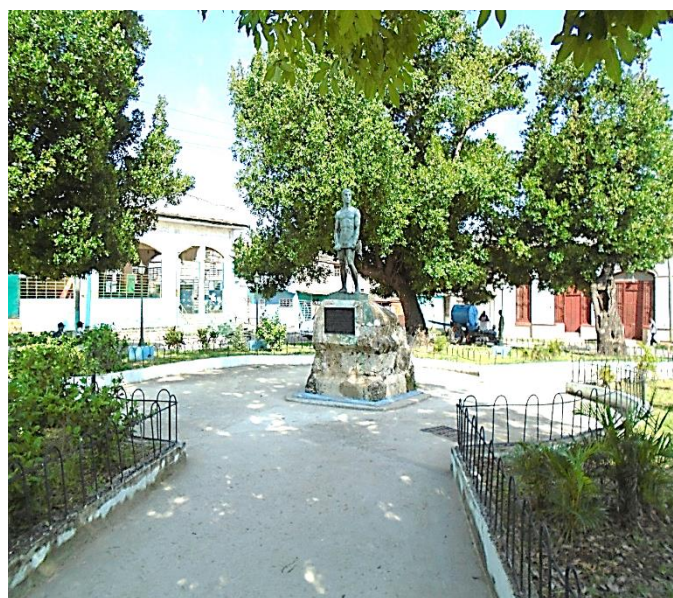
***Sus espacios públicos y áreas verdes nacieron de la necesidad del propio encuentro social, el esparcimiento y el equilibrio ambiental. Hoy, entre otras, se utilizan las clasificaciones técnicas de parques urbanos, microparques, parques infantiles, plazas, plazuelas y paseos arbolados. Estos últimos no existen en el territorio.***



## **PARQUES URBANOS MICROPARQUES Y PARQUES INFANTILES**



**Parque del Cristo Casa Blanca**



**Parque Julio Antonio Mella**







**Parque Infantil Esperanza Rubio**



**Parque Guacanamar**



**Parque Infantil Coyula**







**Microparque de Calle Alburquerque**



**Microparque del Anillo del Puerto**



**Microparque Martires de Regla**



**Microparque e la Colina Lenin**

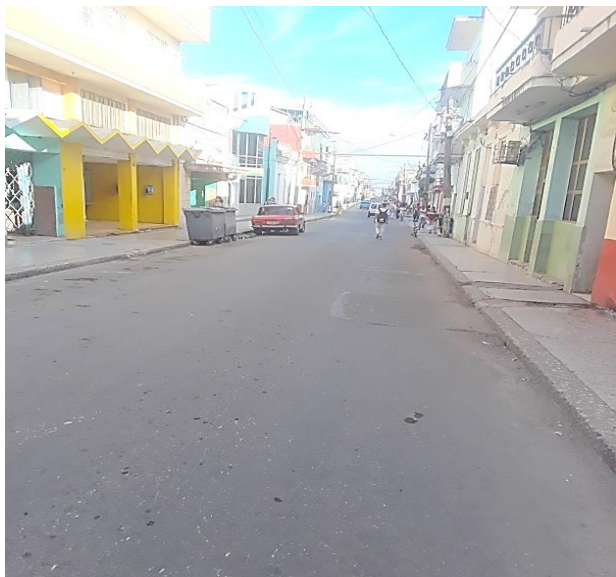




## ***Vías Públicas***

La traza de manzanas y calles que articulan el territorio determinan su ocupación urbana. Se observan en ella arteria principales en el caso de Vía Blanca internas, principales inernas y menores con intersecciones

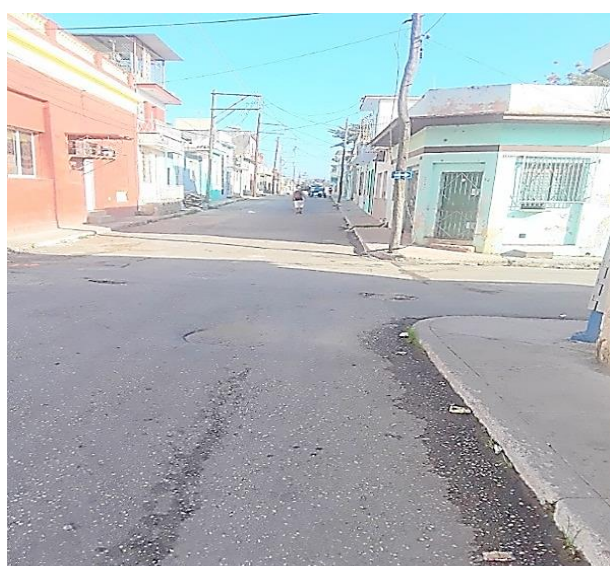
### **Calles Internas consideradas Principales en el Territorio**



**Calle Marti**



**Calle Máximo Gómez**



**Calle Calixto García**



**Calle Máximo Gómez**





**Calle 24 de Febrero**



**Calle Artes**

**Calles Arteriales Menores**



**Calle Santuario**



**Calle 27 de Noviembre**





## Intersecciones



**Anillo del Puerto con Calle Primera**



**Calle Rubiera con Calle Ortiz**



**Calle Oscar Lunar**



## Aceras





## Ocupación de las Aceras (prohibido)



## Usos y Funciones

*Los usos y funciones a los que destinan edificaciones y parcelas de terrenos, califican el suelo según la categoría establecida para cada una de las zonas de Regulación Urbana: prohibido, restringido, permisible, o preferente*



**Dirección Municipal de la PNR**



**Banco Metropolitano**





**Dirección Municipal de Notaria**



**Bufete Colectivo**



**Banco Metropolitano**



**Órgano Municipal del PCC**







Órgano de Gobierno

## ALMACENES, TALLERES y ESTACIONAMIENTOS



Almacén de Prodal



Talleres y Almacenes de O. Marítimas







**Base de Contenedores Talleres , Almacenes y Estacionamientos (Anillo del Puerto)**



***Taller y almacenes de Reciclaje (Anillo del Puerto)***





***Almacenes y Estacionamiento(Anillo del Puerto)***



**Estacionamiento de Servicios Comunes**

**Almacenes (Anillo del Puerto)**







**Almacenes (Anillo del Puerto)**



***Estacionamiento de Bomberos y PNR***





**Molinos de Regla**

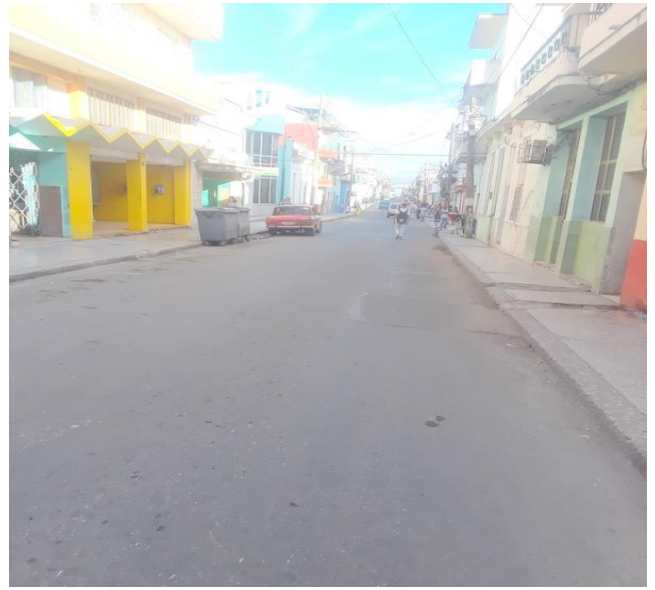
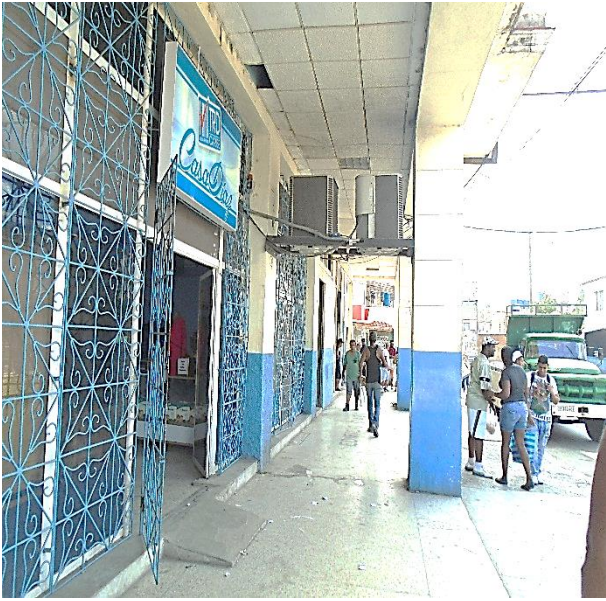
## **COMERCIO**



**Red Minorista de Tiendas el Territorio**





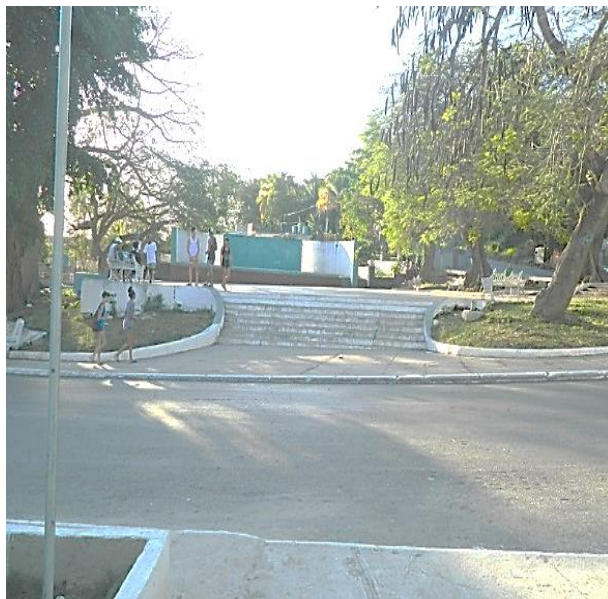




## **CULTURA Y RECREACIÓN**



***Liceo Artístico y Literario***



***Anfiteatro de Casablanca***



***Casa de los Muñecos***







***Casa de los Muñecos***



***Rincon Cubaplusde Casablanca***



***Cabaret y Restaurant Arco Iris***







*Campamento de Acampada Pioneril (Sendero Agroecológico)*

**DEPORTE**



*Gimnasio*







**Stadium**

**Alberto Alvarez**



**Stadium Alberto Alvarez**



**Club de Domino**





## **EDUCACION**

### ***Escuela Secundaria Básica Mártires de Regla y Augusto César Sandino***



**Primaria Leonardo Valdés**



**Escuela**







***Circuitos Infantiles de calles 10 de Octubre y 24 de Febrero***

## **GASTRONOMÍA**



**"La Casa del Tilo"**

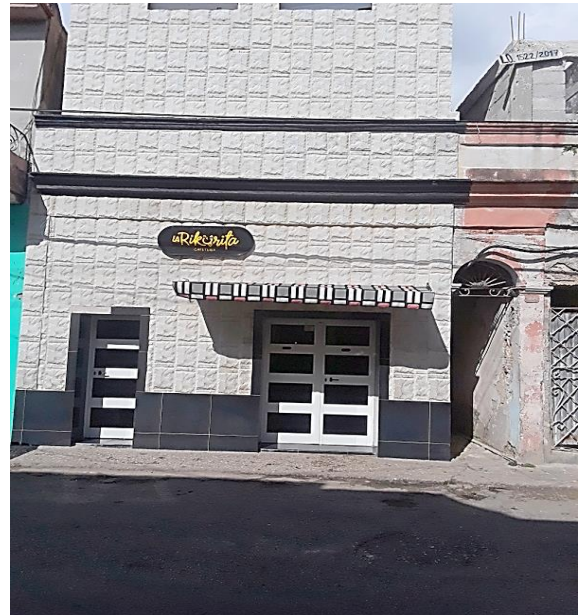


**Restaurant "El Tropical"**





**Restaurant "Las Americas"**



**" La Rikirita "**



**Restaurant "El Yayo"**



**Restaurant " El Tropical "**







***Restaurant "El Pio Pio"***

## **RELIGIOSO**



***Iglesia "Nuestra Señora de Regla"***



***Logia Antonio Govin***





***Iglesia "Nuestra Señora del Carmen "***  
***Iglesia del " Cristo Redentor"***

## **RESIDENCIAL**













## **SALUD**



***Lidia y Clodomira "***



***Policlinico "***







***Clínica Mental***

***Consultorio del Médico de la familia***



## **SERVICIOS BÁSICOS**



***Farmacia sita en calle Maceo***



***Panaderia - Dulceria Reinaldo Cruz***





**Correo**



**Dulceria "La Diana"**



**Óptica en la calle 24 Febrero**







***Carnicería en calle Martí***



**Garaje**



**Estación de Ferrocarril**





## **Mobiliario Urbano y Señalizaciones**

Estos elementos de uso público complementan la funcionalidad del territorio , ofrecen diversos servicios , aportan niveles adecuados de control y contribuyen a belleza de los ambientes urbanos.

### **MOBILIARIO URBANO**



**Fuente del Parque Guacanamar**



**Punto de Venta de Publicaciones**



**Cabinas Telefónicas**





## SEÑALIZACIONES



Rotulación



Señalética de Orientación





## Capítulo 6. Glosario de Términos.

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

**Accesoria:** Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con éstos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente con mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

**Acción constructiva:** Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

**Acción urbanística:** Son las obras o formas de intervención urbanística constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

**Acera:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

**Acera ponchada:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perforan espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.



**Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales y utilitarios que no sean habitables, como casetas de equipos, cajas de escaleras, torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros. Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

**Antepecho:** Pretil o murete de baja altura situado debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

**Área construida:** Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas sin cierres y el 75 % del área en terrazas con hasta tres paredes perimetrales.

**Área libre:** Todo espacio descubierto (no techado), en cualquier nivel independientemente de su uso.

**Área ocupada:** Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

**Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

**Autorización:** Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

**Balcones:** Plataformas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

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

**Barrera arquitectónica:** Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.





**Basamento:** En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de éstos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

**Calle:** Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

**Calle - parque:** Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

**Calzada:** Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

**Categorías de uso:** Definen la aplicación de los componentes de las correspondientes intensidades urbanas en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

**Cercados:** De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, 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.

**Ciudadela:** Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa inmobiliaria, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

**Completamiento:** Intervención constructiva en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas urbanísticamente.

**Componentes urbanos:** Se caracterizan fundamentalmente como tales a la ocupación, utilización y el uso del suelo, la morfología, las tipologías arquitectónicas y urbanísticas, las densidades y las alturas, existentes o inferidas por vocación propia o singular en el entorno.

**Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

**Construcción:** Toda nueva edificación que se ejecute.

**Contén:** Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

**Cuadra:** Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes o intersecciones de otros dos frentes sucesivos de calle.

**Cuadrícula urbana:** Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

**Cuartería:** Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

**Cuarto o habitación:** En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local



utilizado como vivienda, para cuyo reconocimiento adecuado deberá poseer al menos 25,00 m<sup>2</sup>.

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

**Demolición:** Eliminación física parcial o total de un inmueble o de alguna de sus partes componentes.

**División (desglose):** Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.

**Edificio alto:** Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 m de altura.

**Edificio bajo:** Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 m de altura, más otros dos para completar la edificación.

**Edificio pantalla:** Consideración relativa a la proporción de su rectangularidad, en el sentido de más ancho que alto.

**Edificio torre:** Consideración relativa a la proporción de su volumetría, en el sentido de más altura que ancho.

**Equipamiento de ciudad o metropolitano:** Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica según sus funciones, que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

**Equipamiento de nivel distrital o municipal:** Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.



**Equipamiento primario:** Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria y focal de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Erradicación:** Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento

Territorial determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

**Escalas de intervención:** Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

**Espacio público:** Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones y servicios públicos.

**Espacio semipúblico:** Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

**Especiales:** Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

**Frente de calle:** Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.



**Grado de protección:** Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II, III y IV grados.

**Hito:** Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

**Imagen urbana:** Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio culturales que la caracterizan.

**Intercambio / intersección:** Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí, o a un mismo nivel intersecado.

**Licencia de obra:** Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

**Límite de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela, privado o público.

**Línea de construcción (línea de edificación):** Es la alineación constructiva en parcelas urbanas con jardín frontal o construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada", o sea: línea frontal de edificación y de primera línea de fachada.

**Local auxiliar (en viviendas):** Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

**Local habitable:** Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación



naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

**Loggias:** Galería techada y abierta no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal, o profundizar en dimensión interior a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

**Luces:** Se denominan a los rompimientos menores permisibles en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

**Mantenimiento:** Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

**Manzana urbana:** Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.

**Medioambiente:** Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

**Medianerías:** Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas.

Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con “derecho de arrimo”.

**Mezzanines:** Nivel de piso intermedio polifuncional construido en planta baja, aprovechando o asimilando su puntal y sólo hasta el 50 % de ésta de manera retranqueada.





**Microlocalización:** Es el documento certificado oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones constructivas.

**Mobiliario urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, fuentes, esculturas, bustos, estatuas, jardineras, cestos y señalizaciones entre otros.

**Monumento:** Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley no. 2 de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

**Morfología urbanística:** Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que identifican a una zona o sector residencial determinado a partir de su tipología regulada al respecto.

**Nueva edificación:** Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

**Parada de bolsillo:** Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

**Parcela:** Porción de terreno en la manzana, en este caso urbano, destinado a la construcción de edificaciones. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las manzanas (parcelación). De no contar con edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrán considerárseles como solares yermos urbanos.

**Parcela compacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza la máxima ocupación posible, respetándose una superficie descubierta mínima del 20% de su área total. Esta superficie



descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo si se requieren.

**Parcela semicompacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una ocupación media y se respeta una superficie descubierta mínima del 33% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

**Parcela abierta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una baja ocupación, producida generalmente en las así llamadas zonas de desarrollo de viviendas, con edificaciones multifamiliares sin régimen de manzanas.

**Pared contigua:** Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, tener separación determinada o solamente existir una, que es la pared contigua denominada “derecho de arrimo”.

**Parqueos:** Espacio descubierto o techado, que es usado para el estacionamiento público, privado o institucional de vehículos, ubicado ya sea en parcelas libres y edificios, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle, o en una sección de ésta determinada para este fin.

**Parterre:** Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía, y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

**Pasaje:** Tramo de vía pública y también pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja; pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o acceder a las edificaciones y áreas comunes tributarias, según sea el caso.

**Pasillos laterales y de fondo:** Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de las parcelas de terrenos colindantes, y los



bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente; que forman parte de la superficie descubierta.

**Patinejos:** Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

**Portal libre de uso o tránsito público:** Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

**Portal privado:** Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

**Preservación patrimonial:** Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros a los bienes inmobiliarios patrimoniales.

**Puntal:** Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

**Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

**Rehabilitación:** Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen funcional de uso.

**Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.



**Reparación mayor:** Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

**Reparación menor:** Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

**Reposición:** Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En viviendas equivale a nueva obra.

**Restauración:** Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

**Restricciones urbanísticas:** Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo en las inversiones estatales y particulares.

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

**Salientes en fachadas:** Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, jardines, pasillos, exteriores y portales, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas son regulados.

**Separador de la vía/ separador central:** Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

**Servidumbre de vistas y de luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

**Seto de arbustivas:** Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 m.

**Solar yermo urbano:** Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazado como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que



integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

**Superficie descubierta:** Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15 %, 33 %, 40 %, o 50 % del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

**Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

**Tipología arquitectónica:** Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, según las funciones a que están destinadas, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

**Tipología urbanística:** Tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características morfológicas, ambientales, históricas y socioeconómicas, determinadas por la prescripción de regulaciones específicas de ocupación, áreas descubiertas de jardín, pasillos y patios, portales privados o públicos, medianería, alineaciones, alturas y puntales, aceras, parterres, viales y espacios públicos.

**Trampas de grasa:** Dispositivos que se colocan en las instalaciones de elaboración de alimentos, talleres, hospitales, producción industrial, mercados agropecuarios y otros, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

**Tratamiento de residuales:** Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de diferentes fuentes, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.





**Unificación:** Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural y funcional.

**Uso de suelo:** Calificación urbanística y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración de éste.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

**Uso transitorio:** Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

**Valor arquitectónico-urbanístico:** Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria histórica y la imagen urbana que generan, debidamente 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.

**Vía pública:** La componen los espacios tanto del sistema de calles y avenidas como de las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

**Vistas:** Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.



**Vistas oblicuas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 m.

**Vistas rectas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 m.

**Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

**Vivienda adecuada:** Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 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.

**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.

## **Capítulo 7 Anexos**

### **Listado de Edificaciones de valor con Grados de Protección I, II, III Y IV p Construcciones Religiosas**

**1.- Dirección.- Calle Litoral esquina Santuario.**

**Uso o nombre actual.- Parroquia de Nuestra Señora de Regla**

#### **Grado de Protección I**

#### **Monumento Nacional: Iglesia Nuestra Señora de Regla**

El antiguo Santuario de Nuestra Señora de Regla fundado el 3 de Marzo de 1687 en el lugar conocido como Punta Camacho dio origen y nombre a la Villa de Regla. En 1805 se le otorga al Santuario la categoría de Parroquia, iniciándose importantes obras de remodelación que culminan en 1816, dándole a la edificación la estructura que actualmente conservamos e integran de modo indisoluble a este templo, valores históricos y socio-culturales de gran importancia, vinculados a las figuras de Félix Varela, Morell de Santa Cruz y el Obispo de Espada entre otros.

En el año 1959 la Iglesia fue escenario de una relevante acción revolucionaria, protagonizada por jóvenes del Movimiento 26 de Julio, cuando para evitar las fiestas locales de ese año, en apoyo a la lucha Insurreccional, secuestran la imagen de la virgen, constituyendo esta acción un hecho patriótico de repercusión nacional.



**2.- Dirección.- Calle Artes esquina San Antonio Casablanca**

**Uso o nombre actual.- Iglesia Nuestra Señora del Carmen.**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03-05-07.5-0760)**

**Iglesia Parroquial del antiguo pueblo. Una bandera del 26 de Julio fue colocada en el lugar por el mártir revolucionario Eduardo Palmero.**



**3.- Dirección.- Calle Céspedes No.- 219 entre Martí y Maceo.**

**Uso o nombre actual.- Templo Masónico.**

**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 5-07-0761)**

**Templo Masónico construido en 1926. Al igual que en las Guerras de Independencia, la mazonería reglana se destacó por albergar actividades conspirativas en las luchas clandestinas. Aquí la logia Agef Eduardo Facciolo hizo propagandas, prácticas de punterías y de arma y desarme**

**4.- Dirección.- Calle Artes No.- 114**

**Uso o nombre actual.- Logia Antonio Govin.**

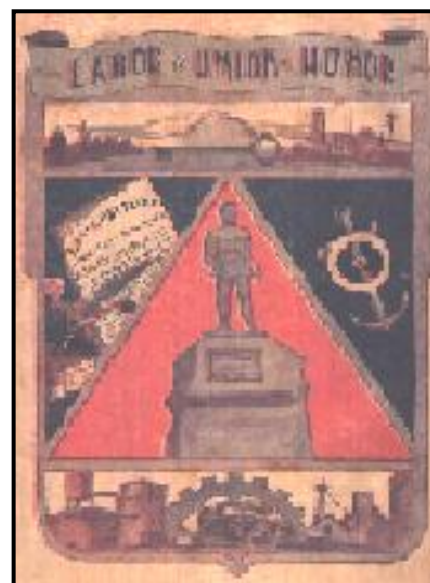
**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 5-07-0762)**

**Recinto de las actividades de masonerías en la comunidad**

**5.- Dirección.- Calle Fresneda s/n entre Adriano y Tejedor.**

**Uso o nombre actual.- Viviendas**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 5-07-0763)**



**El edificio se comenzó a construir en 1951 por la sociedad de Hijas de San Francisco de Asís y quedo inconcluso y sin que se estableciera finalmente la Institución. Su uso actual vivienda.**

## **Construcciones Militares**

**1.- Dirección.-Calle Carretera del Asilo o Tiscornia (Casablanca)**

**Uso o nombre actual.- Vivienda**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 4-07-0757)**



**Fuerte San Diego.- Fuerte No.-4, se construyó como complemento defensivo del Castillo San Carlos de la Cabaña.**

**2.- Dirección.- Primer Anillo del Puerto margen derecho de la penetración del Rio Luyanó.**

**Uso o nombre actual.- -**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 4-07-0758)**

**Polvorín de San Antonio. Es el único conservado de los Almacenes de Pólvora y repuestos que abastecían al sistema defensivo del puerto.**

**3.- Dirección.-Calle Rafaelly No.-9 entre Facciolo y La Piedra.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda**

**Se usó como Cuartel Militar en el siglo XIX**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 4-07-0759)**

**\*\*Forman parte del sistema de Fortificaciones de la Ciudad de la Habana.\*\***

**Construcciones Industriales.**



**Almacenes de Regla o del Quinto**

**1.- Línea del Ferrocarril y 10de Octubre**

**Uso o nombre actual.- Almacén del Puerto**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 4-07-0756)**

**Almacenes del Quinto una de las mejores construcciones de su tipo del siglo XIX en Cuba.**

**Construcciones Domésticas.**

**6.- Calle Máximo Gómez No.- 261 entre 27 de Noviembre y Pereira.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda. (Existe Tarja).**

**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-43)**





En esta casa nació el 30 de Noviembre de 1870, José Clark y Mascaro, coronel del Ejército Libertador y alcalde Municipal de Regla al término de la contienda.

7.- Calle 27 de Noviembre No.- 104 entre Calle Calixto García y Máximo Gómez

Uso o nombre actual.- Vivienda. (Existe Tarja)

Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0744)

En esta casa nació el 9 de Septiembre de 1890, César Sergio Azpeitia y García de Ozuna, combatiente contra la dictadura de Machado. Muerto el 11 de Agosto de 1931 al ser atacado por el ejército el campamento suyo, en Loma del Toro, en Pinar del Río. .

8.- Calle Martí No.- 108 entre Calle Céspedes y Aranguren

Uso o nombre actual.- Vivienda. (Existe Tarja)

Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0745)

En esta casa nació el 9 de Septiembre de 1890, César Sergio Azpeitia y García de Ozuna, combatiente contra la dictadura de Machado. Muerto el 11 de Agosto de 1931 al ser atacado por el ejército el campamento suyo, en Loma del Toro, en Pinar del Río. .

9.- Calle Martí No.- 469 entre Calle Céspedes y Agramonte

Uso o nombre actual.- Vivienda. (Existe Tarja)

Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0746)

En esta casa nació el 20 de Marzo de 1872, Antonio María Eufemio Valdés Dapena, destacado médico y profesor universitario.

10.- Calle Martí No.- 461 entre Calle Céspedes y Agramonte

Uso o nombre actual.- Vivienda. (Existe Tarja)

Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0747)

En esta casa nació el 24 de Octubre de 1855, Rafael Fernández de Castro, profesor universitario. Representó a Cuba como Diputado en las Cortes Españolas y, en ese periodo autonomista, ejerció el Gobierno Civil de la Provincia de la Habana.

11.- Calle San Francisco s/n esq. a Calle Central. Casablanca

Uso o nombre actual.- Vivienda.

Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0748)

12.- Calle San Francisco s/n esq. a Calle Marina. Casablanca.



**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0749)**

**13.- Calle San Francisco s/n esq. a Calle Marina. Casablanca.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0750)**

**Se afirma que fue barracón de chinos y también hospital. Posee portada monumental y su planta principal se desarrolla debajo del nivel de la calle.**



**Fachada del edificio conocido como Barracón de los Chinos, se encuentra en Casablanca.**

**14.- Calle Artés No.- 208-210. Casablanca.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Contiguo a la Iglesia**

**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0751)**

**15.- Calle Artés No.- 204. Casablanca.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Contiguo a la Iglesia**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0752)**

**16.- Calle Artés No.- 160-162. Casablanca.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Casa del Sr. Lorenzo Carreras (de estilo Eclepticos)**

**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0753)**



**17.-Calle Artes No.- 144**

**Uso o nombre actual.- Club de Dominó**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0754)**

**18.-Calle Artes No.- 124**

**Uso o nombre actual.- Vivienda**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0755)**

**En esta vivienda vivió Emilio Lávala Presidente durante varios años de la Asociación de Propietarios, Industriales y Vecinos de Casablanca (1907) que contribuyó al desarrollo del pueblo.**

**19.- Calle Santuario No.- 9 entre Litoral y Máximo Gómez**

**Uso o nombre actual.- Sala de Exposición del Museo.**

**Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0765)**

**20.-\_ Calle Santuario No.- 21 esquina a Máximo Gómez**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0766)**

**21.-\_ Calle Máximo Gómez No.- 5, 7, y 9 entre Santuario y Ceulino**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0767)**

**22.- Máximo Gómez No.- 10 esquina a calle Ceulino**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0768)**

**23- Calle Ceulino No.- 3, 5, 7,9 entre Calle Martí y Máximo Gómez**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0769)**

**24.-Martí No.- 109 al 117 esquina Eduardo Facciolo**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0770)**

**25- Calle Eduardo Facciolo No.- 106 – 114 entre Martí y Máximo Gómez**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0771)**

**26.- Calzada de Casa Blanca “El Ingenito”**

**Según algunos historiadores, esta casa perteneció al Ingenio de San Pedro de Guaicanamar.**

**Construcciones Civiles.**

**1.- Calle Martí No.-1**

**Uso o nombre actual.- Emboque de Regla.**

**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0730)**

**Embarcadero de la Habana Central R.R.Co.**



Construido a finales de la primera década de este siglo .Representa el auge del servicio de transporte de La Habana a Regla o viceversa, en ferréis, lanchas, y demás embarcaciones.



Ferrocarril

“La Prueba” de Regla Grabado Siglo XIX de Federico Mihale  
“Iglesia y camino de hierro de Regla

## 2.- Calle Santuario No.- 15

Uso o nombre actual.- Vivienda.

Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0731)

Apeadero del Ferrocarril “La Prueba”. Fue el primer ferrocarril utilizado en Regla, para transporte de pasajeros, los cuales iban hasta Guanabacoa (1844). El edificio alberga una casa Templo de Santera, con más de 50años de existencia y de gran popularidad.

## 3.- Calles, Martí, Ceulino, Maceo, y Eduardo Facciolo.

Uso o nombre actual.- Parque “José Andrés Clark y Mascaro o Parque de las Madres.

Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0732)





**Plaza de Recreo, Isabel la Católica y posteriormente Parque de la Independencia. Punto de reunión tradicional del pueblo Reglano, Ferias de los antiguos festejos patronales, retretas, bailables y actos políticos se han realizado en este lugar en el transcurso del siglo XX.**

**4.- Calle Máximo Gómez 159, 161, y163 esq. La Piedra.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-073 Estación de Policía. El edificio fue construido en parte de los terrenos de la Escuela Náutica y lo ocupó la policía hasta 1924, año de su traslado al Gobierno Municipal**

**2.- Calle Martí No.- 110 esq. Céspedes**

**Uso o nombre actual.- Cine Céspedes (hoy prácticamente con muros perimetrales)**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-0734)**

**Construido en estilo ecléctico, es el más antiguo del pueblo**

**3.- Calle Martí No.- 467 entre Calle Céspedes y Aranguren.**

**Uso o nombre actual.- Banco Metropolitano**

**Grado de Protección II (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-35)**

**Gremio de Carpinteros de Ribera. Fue lugar de reuniones de los trabajadores reglanos y no solo del Gremio de Carpinteros de Ribera, sus propietarios. El edificio es representativo de la etapa organizativa de la clase obrera en las primeras décadas del siglo XX. La universidad Popular funcionó en el mismo. Desafortunadamente su fachada resulta en la actualidad alterada con elementos no acordes a su estilo constructivo inicial,**

**4.- Calle Benito Anido entre Calle Alburquerque y Calle Perdomo.**

**Uso o nombre actual.- Mercado de Regla.**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-36)**





Sustituyó al antiguo mercado colonial en sus funciones de Centro Comercial. De este lugar partió el 17 de Abril de 1961, el BON123, de la MNR para combatir en Playa Girón.

5.- Casablanca.

Uso o nombre actual.- Instituto de Meteorología.

Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-37)

Observatorio Astronómico, después Observatorio Nacional. El edificio fue inaugurado el 12 de Mayo de 1921. Proyectó y dirigió su construcción el Ing. Oscar Contreras.

5.- Calle 10 de Octubre y Calzada de Regla

Uso o nombre actual.- Cementerio.

Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-38)

Inaugurado en 1900 contiene panteones donde yacen los restos de patriotas de las guerras de Independencia del siglo pasado, los Mártires del 12 de Septiembre y personalidades del pueblo, además de tener construcciones funerarias de interés artístico, como las de las logias locales.



7.-Primer Anillo del Puerto entre Calle Aranguren y Céspedes

Uso o nombre actual.- Vivienda.

Grado de Protección I (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-39)

Hospital de los Chinos el sacerdote Eduardo Fesser mando a construir este hospital para los asiáticos que trabajaban en los Almacenes de



**Regla. Después de la Guerra de Independencia de 1895-98, hubo allí un Cuartel de la Guardia Civil.**

**8.- Primer Anillo del Puerto entre Calle Céspedes y Agramonte**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-40)**

**Nave para los enfermos infecciosos chinos que fue mandado a construir por el mismo tiempo que el Hospital, al frente de este. En 1898 fue residencia de los empleados de los Ferrocarriles Unidos de la Habana.**

**9.-Calle Artés s/n. Casablanca.**

**Uso o nombre actual.- Dependencia de la Dirección Municipal de Cultura.**

**Grado de Protección III (No.- de inventario 03.05.07. 2-07-41)**

**Casa-Escuela es una edificación de dos plantas.**

**10.-Calle Artés No.- 140. Casablanca.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda.**

**Grado de Protección III**

**(No.- de inventario 03.05.07. 2-07-42)**

**Colegio Católico “La Milagrosa” .Fundado en 1909, bajo la dirección de las Reverendas Madres de la Institución de San Vicente de Paul Hijas de La Caridad. En la actualidad no funciona.**

**Sitios y Construcciones Históricas**

**1.- Calle Agramonte esq. Recreo.**

**Uso o nombre actual.- Colina de Martí (No.- de inventario 03.05.05. -0182)**

**Se erigió un Obelisco a José Martí es considerad como una de los primeros monumentos levantados en Cuba. Inaugurado el 20 de Mayo de 1902 en lo que se conocía como Loma de Recreo.**

**2.- Calles Ortiz, Perdomo, Benito Anido y Alburquerque..**

**Uso o nombre actual.- Parque Mella.**

**(No.- de inventario 03.05.05. -0183)**

**Parque Antonio Iraizos, construido en 1927 por encargo del alcalde Antonio Bosch se instaló en el mismo una escultura que representa “El Trabajo” primer sitio donde Mella pronunció un discurso el 1ro de Mayo.**



**3.- Calles Céspedes, Aranguren, Martí y Calixto García.**

**Uso o nombre actual.- Plaza de las Cruces, Plaza del Mercado.**

**Actualmente Parque Guaicanamar.**

**(No.- de inventario 03.05.05. -0184)**

**Ha sido con el tiempo la plaza principal del pueblo. Junto con el Ayuntamiento en 1924 existieron dos parques, en 1946 se unen y se inaugura el Parque Central llamado Guaicanamar. Fue remodelado en 1987.**

**4.- Calle Eduardo Facciolo No.- 167 esq. Maceo.**

**Uso o nombre actual.- Vivienda. (Existe Tarja)**

**(No.- de inventario 03.05.05. -0185)**

**Casa donde nació el 7 de Febrero de 1829 Eduardo Facciolo y Alba.**



**5.- Calle La Piedra No.-14 entre Máximo Gómez y Martí**

**Uso o nombre actual.- Vivienda. (Existe Tarja)**

**(No.- de inventario 03.05.05. - 0186)**

**Casa donde vivió hasta su muerte la poetisa Luisa Pérez de Zambrana, el 25 de Mayo DE 1922**

**6.- Calle Máximo Gómez No.-52**

**Uso o nombre actual.- Local del PCC. (Existe Tarja)**

**(No.- de inventario 03.05.05. - 0187)**

**Junta Electoral de Regla. Lugar donde murió el combatiente Gerardo Granda el 2 de Noviembre de 195**

**Sitio Natural**

**1.- Manglar de Tiscornia.- Casablanca**



**Uso Original.-** Sitio que se caracteriza por su aislamiento en la Ensenada de Tiscornia, ocupando un area de 40 metros, cuadrados aproximadamente. Tiene propuesta como Recurso Florístico Manejado.

**Ubicación.-** Zona entre línea de ferrocarril y la Bahía

(No.- de inventario 03.05.05. - 0187)

#### **Sitios Arqueológicos**

1.-“El Ingénito”.- Casablanca.

**Uso Original.-** Ingenio de San Pedro de Guaicanamar. Sitio Colonial.

**Ubicación.-** Zona conocida por la Ensenada de Marimelena. (Antiguo Ancón de la Mar)

(No.- de inventario 03.05.03 - 0027.

2.- Guasabacoa II

**Uso Original.-** Taller o area de colecta. Sitio Aborigen.

**Ubicación.-** Zona del Anillo del Puerto.

3.- Muelle y Venta de Diego Melena (Refinería Níco López)

**Uso Original.-** Sitio donde según las evidencias fue centro de actividades comerciales que se realizaban por esta vía entre Guanabacoa y la Ciudad en el siglo XVI. Considerado como sitio colonia

**Ubicación.-** Anillo del Puerto.

#### **Sitios Urbanos**

##### **Grado de Protección II**

1.-Sitio Urbano de Regla.-

**Resolución No.-** 18 del mes de Febrero de 1987, se declara como Zona de Protección el sitio de valor histórico-cultural.

1- Del Casco Histórico de Regla , partiendo de la intersección de las calle Ambrón y de la calle Calixto García, y por esta con rumbo Suroeste incluidas ambas aceras hasta la intersección de esta con 24 de Febrero y calle Albuquerque quedando incluidas todas las edificaciones con acceso directo a esta intersección. A partir de este punto el derrotero continua por la calle Albuquerque incluidas ambas aceras hasta intersecar la calle Maceo por la que continua incluidas ambas aceras hasta intersecar la calle Ceulino por esta incluida su acera Norte hasta intersecar la calle Marti, y por esta con rumbo Noroeste hasta el final de la misma quedando incluidos como parte del sector de restauración el area ocupada por el llamado



**Emboque de Regla.** El derrotero continua a partir del comienzo de la calle Máximo Gómez con el Emboque de Regla y continua por calle excluyéndose su acera Este, hasta intersecar con la calle La Piedra, a partir de la cual el derrotero continua por la propia calle Máximo Gómez, pero incluidas ambas aceras, hasta intersecar con la calle Ambrón, y por esta con rumbo Noroeste incluidas ambas aceras hasta intersecar con la calle Calixto García, punto de partida. Fue centro de la actividad de un grupo de pobladores vinculados principalmente a la explotación de las riquezas del mar. Constituye un conjunto de trama compacta, dentro del cual se concierne edificaciones representativas del quehacer constructivo de sectores populares, lo que tiene un alto interés histórico y cultural por ser ejemplo de la pervivencia de las tradiciones constructivas vernáculas, en contra punto con las edificaciones monumentales que al otro lado de la bahía caracterizan el centro histórico urbano de la Habana Vieja. Las construcciones que integran dicha trama se distinguen por el uso.

## **2.-Sitio Urbano de Casa Blanca. -**

**Resolución No.- 18 del mes de Febrero de 1987, se declara como Zona de Protección el sitio de valor histórico-cultural.**

**Partiendo de la intersección entre la prolongación de la Calle Animas y la prolongación de la Calle Marina , junto a la línea del ferrocarril continuando por la misma con rumbo oeste e incluyendo el área de parque ,la Terminal de Lanchas la Terminal de Ferrocarriles , hasta su intersección con los límites de area de atraque de carga sucia a granel, y por esta con rumbo noroeste hasta su intersección con la Calle Artes y por esta con rumbo noroeste hasta su intersección con la prolongación de la Calle Animas . Por este y por toda su extensión con rumbo, hasta el punto de partida.**







**Monumento Nacional: Iglesia Nuestra Señora de Regla**

**El antiguo Santuario de Nuestra Señora de Regla fundado el 3 de Marzo de 1687 en el lugar conocido como Punta Camacho dio origen y nombre a la Villa de Regla. En 1805 se le otorga al Santuario la categoría de Parroquia, iniciándose importantes obras de remodelación que culminan en 1816, dándole a la edificación la estructura que actualmente conservamos e integran de modo indisoluble a este templo, valores históricos y socio-culturales de gran importancia, vinculados a las figuras de Félix Varela, Morell de Santa Cruz y el Obispo de Espada entre otros.**

**En el año 1959 la Iglesia fue escenario de una relevante acción revolucionaria, protagonizada por jóvenes del Movimiento 26 de Julio, cuando para evitar las fiestas locales de ese año , en apoyo a la lucha Insurreccional, secuestran la imagen de la virgen, constituyendo esta acción un hecho patriótico de repercusión nacional.**

**– La Resolución No.- 45 del 6 de Febrero de 1984 declara como Monumento Nacional a la Colina Lenin.**

**Grado de Protección I**

**MONUMENTO NACIONAL: Colina Lenin**

**Las luchas obreras en Cuba, cuentan con ejemplares antecedentes formadores del caudal histórico de heroicas tradiciones, alcanzadas por el proletariado del primer estado socialista de América .Un hecho de singular importancia protagonizado por los obreros portuarios de Reglase produce en 1924 durante una de las etapas más agudas del movimiento obrero cubano, en los momentos de las grandes batallas que libra por la consolidación de una sólida conciencia de clase. La llamada hasta entonces loma del Fortín en el término municipal de Regla, cambio su nombre por el de Colina Lenin, por decreto de la alcaldía , a solicitud**



de los obreros , en homenaje póstumo y perpetuo al gran guía del proletariado mundial Vladimir Ilich Lenin . Al llegar a Cuba la noticia de la muerte de Lenin, se convoca al pueblo de Regla, para que concurra a las 5 p.m. del 27 de Enero, coincidiendo con la hora en que se iba a dar sepultura al querido dirigente del proletariado mundial, para plantar un olivo en la Colina que desde ese instante llevaría su nombre y para guardar dos minutos de silencio en homenaje a su memoria. A partir de esa fecha memorable, la Colina Lenin se convierte en símbolo y lugar de concentración del proletariado habanero, a la que acude entre otros, el líder cubano Julio Antonio Mella el Primero de Mayo de 1925, durante los preparativos para la fundación del Primer Partido Comunista de Cuba acaecido en Agosto del propio año.

La Colina Lenin representa el primer homenaje rendido fuera del territorio de la URSS, al gran líder de la clase obrera mundial, habiendo sido la misma , objeto de ataques ejecutados por las fuerzas represivas de los sucesivos gobiernos burgueses, que no pudieron doblegar la firmeza de los trabajadores, los cuales se constituyeron en defensores de la Integridad del monumento hasta el Primero de Enero de 1959 en que

triumfa la Revolución Cubana bajo la guía certera de nuestro Comandante en Jefe Fidel Castro.  
Grado de Protección I

Monumento Local Liceo de Regla.  
El Liceo Artístico y Literario de Regla , situado en la Calle Máximo Gómez entre Ambrón y La Piedra ,



Municipio de Regla Provincia Ciudad de la Habana, es una institución cuya tradición patriótica al servicio de los intereses del pueblo , arranca con su fundación y llega hasta nuestros días . El Héroe Nacional José Martí, que fuera su socio, pronunció las palabras en el acto de su inauguración constituyendo lo que es considerado su primer discurso político en Cuba, de cuya ocasión se celebra este año en el centenario.

“Al reabrirse en el año 1900, tras su clausura por su posición independentista, es nombrado Presidente de Honor el Generalísimo



**Máximo Gómez. Se destaca en estos cien años de vida sus actividades en contra de la discriminación racial, el apoyo a los movimientos progresistas y especialmente al Movimiento 26 de Julio, y la creación de las primeras Milicias Nacionales Revolucionarias al llamado del Comandante, Fidel Castro en Octubre de 1959, Local Liceo de Regla con Resolución No.- 7 de Enero de 1979.**

**Grado de Protección I**

**Monumento Nacional: Ayuntamiento de Regla.**

**El Ayuntamiento se encuentra ubicado perimetralmente entre las Calles Martí, Céspedes, Aranguren y Calixto García. La Casa de Ayuntamiento O Palacio Municipal de Regla fue construido entre los años 1921-1922. La primera piedra fue colocada en septiembre de 1921 durante el primer periodo de mandato del alcalde Antonio Boch, es un exponente destacado dentro de la tipología de Ayuntamientos y dentro de la Arquitectura Civil vinculada a los Códigos Eclépticos. Desde este lugar el alcalde Antonio Boch promulgo importantes decretos entre ellos rendir homenaje a Lenin en la “Loma del Fortín”. Hasta la Constitución de Primer Gobierno Revolucionario en 1959 inclusive, fue centro en la vida político- administrativa del municipio. Estos y otros argumentos fueron valorados por la Comisión Nacional de Monumentos la cual decreto declarar al mismo como” Monumento Nacional al Ayuntamiento de Regla” hoy Palacio de Gobierno donde radica el Consejo de la Administración Municipal. Con Resolución No.- 53 de fecha 18 de Febrero de 1987.**





### **Sede del Gobierno Municipal**

**DECRETO 272: De las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.**

**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 esta 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, restituirla 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 inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

- a) pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400 pesos y 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



## **Capítulo I :**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1:** El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del Ornato, la Higiene Comunal y los Monumentos relacionados con esta disciplina.

**Artículo 2:** El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

**Artículo 3:** La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

## **CAPÍTULO II:**

### **CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES( De la multa y otras medidas aplicables)**

#### **Artículo 4:**

1) Las conductas relacionadas en el presente Decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.

2) Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:

–Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora; – decomiso de los medios y recursos utilizados; –retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra,



Habitable-Utilizable o Autorización de Construcción o de Obra; –resarcir los daños ocasionados; pérdida de lo construido; y 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 estable**

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.- Cuaderno de Cultura Urbana Regulacones Urbanas de La Habana Vieja ( Plan Maestro de la Oficina del Historiador . Colectivo de Autores del Plan Maestro para la revitalización Integral de la Habana Vieja**
- 2.- Regulaciones Urbanas del Municipio de Regla ( Dirección de Planificación Física del 25-8-1998 ).**
- 3.- Direccion Provincial de Planificación Física“Esquema y Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano de la Ciudad de La Habana.” 2000. D**
- 4.- Colectivo de Autores: “Nuevas Ordenanzas de la Construcción para la Ciudad de la Habana” . Segunda Edición, 1963**
- 5.- Dirección Municipal del Museo de Regla .**
- 6.- Revistas y folletos de Arquitectura con nomenclatura del Ordenamiento Territorial y Urbanismo UNAIC.**
- 7.-. Dirección Provincial de Planificación Física: “Regulaciones Urbanísticas Municipio Centro Habana”.1990.**





**LA Arquitectura no ha sido otra cosa que el "estilo de los estilos", es evidente que esta suprema definición representa con creces la sucesiva superposición de los diferentes tipos de arquitectura y de urbanismos existentes lo que con sabia maestría del empleo de la unidad y de la diversidad han proporcionado la bella armonía que ahora alabamos todos los habaneros como su ciudad, los cubanos como su capital y los extranjeros como su destino turístico o residencial especialmente acogedor o preferido por disimiles motivaciones**



# REGULACIONES URBANÍSTICAS

Municipio Regla.  
Ciudad de La Habana.





# Regla. 2020

