



**La Habana  
2020**



**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA DMPF 1**



REGULACIONES

URBANÍSTICAS

Municipio San Miguel.

Ciudad de La Habana.

# San Miguel del Padrón

## **Promotores institucionales**

Dirección Municipal de Planificación Física San Miguel del Padrón (DMPF)

Dirección Provincial de Planificación Física La Habana (DPPF)

Instituto de Planificación Física (IPF)

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

La Habana agosto 2016

## **Colectivo de autores**

Ing. Isis de la Paz Mesa

Ing. Vivian María Meriño Vélez

Esp. Julio Cabrera Franyie

## **Fotografías**

Téc. Yudaisy de la Caridad Chávez Guerra

Téc. Yemisleydi Armas Lazo

## **Ilustradores**

Arq. Dailyn Carmenate Cabañas. DPPF La Habana

## **Revisión Técnica:**

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

Arq. Juan Gerónimo Garcés Espinosa DPPF.



# Índice General

La Estrategia y el Plan General de la Ciudad de La Habana -----11

## Introducción

|   |           |
|---|-----------|
| I- Antecedentes históricos de La Habana -----   | 19        |
| II- Antecedentes históricos y evolución del municipio San Miguel del Padrón-----                  | 24        |
| III- Visiones de intelectuales -----  | 27        |
| IV- Taller de las regulaciones urbanísticas -----   | 29        |
| V- Lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbano -----                                     | 30        |
| <b>Capítulo 1 Descripción del municipio -----</b>   | <b>31</b> |
| 1.1 Derrotero del municipio -----   | 31        |
| 1.2 Caracterización general del municipio-----  | 32        |
| 1.3 Descripción de las zonas de regulación -----  | 34        |
| <b>Capítulo 2 Caracterización de las regulaciones -----</b>                                       | <b>36</b> |
| 2.1 Regulaciones urbanísticas -----   | 36        |
| 2.2 Premisas conceptuales -----   | 38        |
| 2.3 Regulaciones generales para todo el municipio -----   | 39        |
| 2.4 Regulaciones específicas por zonas de regulación -----  | 39        |
| 2.5 Tablas y normas gráficas -----  | 40        |
| 2.6 Glosario de términos -----  | 40        |
| 2.7 Anexos y bibliografía -----   | 40        |
| <b>Capítulo 3 Regulaciones generales para todo el municipio -----</b>                             | <b>40</b> |
| 3.1 Calidad del medio ambiente -----  | 40        |
| 3.1.1 Responsabilidad ambiental -----   | 40        |
| 3.1.2 Equidad social -----  | 40        |
| 3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado -----  | 40        |
| 3.1.4 Paisaje urbano -----  | 41        |
| 3.1.5 Infraestructura -----   | 41        |
| 3.1.6 Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos ----- | 41        |
| 3.1.7 Reciclaje -----   | 41        |



|  |           |
|--|-----------|
| 3.1.8 Transporte   | 42        |
| 3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental                 |           |
| 3.1.10 Edificaciones sustentables  | 42        |
| <b>3.2 Protección y preservación patrimonial</b>                         | <b>42</b> |
| 3.2.1 Zonas de protección  | 42        |
| 3.2.2 Clasificación de los grados de protección                          | 43        |
| 3.2.3 Puntos focales del barrio y zonas y frentes de calle de alto valor | 43        |
| 3.2.4 Medidas de preservación  | 43        |
| <b>3.3 Riesgo y vulnerabilidad. TAREA VIDA</b>                           | <b>44</b> |
| 3.3.1 Recursos naturales   | 44        |
| 3.3.2 Desastres naturales  | 44        |
| 3.3.3 Riesgos tecnológicos   | 45        |
| 3.3.4 Estado técnico-constructivo  | 45        |
| <b>3.4 Infraestructura técnica</b>                                       | <b>46</b> |
| 3.4.1 Red eléctrica  | 46        |
| 3.4.2 Red de corrientes débiles  | 47        |
| 3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial                 | 47        |
| 3.4.4 Red de gas manufacturado   | 48        |
| 3.4.5 Redes especiales   | 49        |
| <b>3.5 Vías públicas</b>   | <b>50</b> |
| 3.5.1 Vías expresas  | 52        |
| 3.5.2 Arterias principales   | 52        |
| 3.5.3 Arterias secundarias   | 53        |
| 3.5.4 Vías colectoras  | 53        |
| 3.5.5 Vías locales   | 53        |
| 3.5.6 Vías férreas   | 53        |
| <b>3.6 Espacios públicos y áreas verdes</b>                              | <b>54</b> |
| 3.6.1 Clasificación del espacio público                                  | 54        |
| 3.6.2 Ocupación del espacio público                                      | 54        |
| 3.6.3 Acciones sobre el espacio público                                  | 55        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>3.7 Morfología urbana</b>  | <b>56</b> |
| 3.7.1 Estructura de la manzana  | 56        |
| 3.7.1.1 Dimensión y forma de la manzana   | 56        |
| 3.7.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana (compacta, semicompacta, abierta y de poblado)             | 56        |
| 3.7.2 Disposición de la edificación en la parcela   | 56        |
| 3.7.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización  | 56        |
| 3.7.2.2 Tamaños máximos y mínimos de parcela  | 56        |
| 3.7.2.3 Vistas y luces  | 57        |
| 3.7.2.4 Medianerías   | 58        |
| 3.7.2.5 Pasajes   | 59        |
| 3.7.3 Alineación de las edificaciones   | 59        |
| 3.7.3.1 Alineación característica (jardín y portal)   | 59        |
| 3.7.3.2 Pasillos laterales y de fondo   | 60        |
| 3.7.3.3 Retranqueos (chafalanes y esquinas)   | 61        |
| 3.7.4 Tipo y elementos de fachada   | 62        |
| 3.7.4.1 Cercados  | 62        |
| 3.7.4.2 Jardines  | 63        |
| 3.7.4.3 Portales  | 64        |
| 3.7.4.4 Alturas   | 65        |
| 3.7.4.5 Puntales y entrepisos   | 66        |
| 3.7.4.6 Sótanos y semisótanos   | 67        |
| 3.7.4.7 Salientes   | 68        |
| 3.7.4.8 Balcones, logias y terrazas   | 69        |
| 3.7.4.9 Marquesinas y toldos  | 70        |
| 3.7.5 Imagen urbana y arquitectónica  | 71        |
| 3.7.5.1 Tipología arquitectónica  | 71        |
| 3.7.5.2 Características, ritmos y proporciones en fachadas  | 71        |
| <b>3.8 Acciones constructivas</b>   | <b>75</b> |
| 3.8.1 Obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación, restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción | 75        |
| 3.8.2 Demoliciones  | 76        |



|  |           |
|--|-----------|
| 3.8.3 Intervenciones en edificios con grados de protección         | 78        |
| 3.8.4 División y unificación de viviendas                          | 79        |
| 3.8.5 Escaleras  | 80        |
| 3.8.6 Mezzanines   | 82        |
| 3.8.7 Entrepisos   | 82        |
| 3.8.8 Patios y patinejos   | 83        |
| 3.8.9 Paleta de color  | 84        |
| 3.8.10 Barreras urbanas y arquitectónicas                          | 85        |
| <b>3.9 Usos de suelo</b>   | <b>86</b> |
| <b>3.10 Carteles y señalizaciones</b>                              | <b>87</b> |
| <b>3.11 Mobiliario urbano</b>                                      | <b>90</b> |
| <b>Capítulo 4 Regulaciones específicas por zonas de regulación</b> | <b>92</b> |
| <b>4.1 Zona de regulación de intervención urbana I</b>             | <b>92</b> |
| 4.1.1 Derroteros   | 92        |
| 4.1.1.1 ZRIU I-I. Zona de Valor San Francisco de Paula             | 93        |
| 4.1.2 Caracterización general de la zona                           | 93        |
| 4.1.2.1 ZRIU I-I. Zona de Valor San Francisco de Paula             | 93        |
| 4.1.3 Regulaciones específicas                                     | 93        |
| 4.1.3.1 ZRIU I-I. Zona de Valor San Francisco de Paula             | 93        |
| <b>4.2 Zona de regulación de intervención urbana II</b>            | <b>93</b> |
| 4.2.1 Derroteros   | 93        |
| 4.2.1.1 ZRIU II.1. Martín Pérez                                    | 93        |
| 4.2.1.2 ZRIU II.2 Barrio Obrero                                    | 94        |
| 4.2.1.3 ZRIU II.3 Jacomino   | 94        |
| 4.2.1.4 ZRIU II.4 Juanelo-La Fernanda                              | 94        |
| 4.2.1.5 ZRIU II.5 California                                       | 95        |
| 4.2.1.6 ZRIU II.6 Ciudadamar-Carolina                              | 95        |
| 4.2.1.7 ZRIU II.7 Luyanó Moderno                                   | 96        |
| 4.2.1.8 ZRIU II.8 Monterrey  | 96        |
| 4.2.1.9 ZRIU II.9 Dolores-La Cumbre                                | 96        |
| 4.2.1.10 ZRIU II.10 San Matías                                     | 97        |
| 4.2.1.11 ZRIU II.11 María Luisa                                    | 97        |



|  |     |
|--|-----|
| 4.2.1.12 ZRIU II.12 Diezmero               | 97  |
| 4.2.1.13 ZRIU II.13 San Francisco de Paula | 97  |
| 4.2.1.14 ZRIU II.14 Cambute                | 98  |
| 4.2.1.15 ZRIU II.15 Central                | 98  |
| 4.2.1.16 ZRIU II.16 Veracruz               | 98  |
| 4.2.1.17 ZRIU II.17 Las Granjas            | 99  |
| 4.2.2 Caracterización general de la zona   | 99  |
| 4.2.2.1 ZRIU II.1. Martín Pérez            | 99  |
| 4.2.2.2 ZRIU II.2 Barrio Obrero            | 99  |
| 4.2.2.3 ZRIU II.3 Jacomino                 | 99  |
| 4.2.2.4 ZRIU II.4 Juanelo-La Fernanda      | 99  |
| 4.2.2.5 ZRIU II.5 California               | 100 |
| 4.2.2.6 ZRIU II.6 Ciudadamar-Carolina      | 100 |
| 4.2.2.7 ZRIU II.7 Luyanó Moderno           | 100 |
| 4.2.2.8 ZRIU II.8 Monterrey                | 100 |
| 4.2.2.9 ZRIU II.9 Dolores-La Cumbre        | 100 |
| 4.2.2.10 ZRIU II.10 San Matías             | 100 |
| 4.2.2.11 ZRIU II.11 María Luisa            | 101 |
| 4.2.2.12 ZRIU II.12 Diezmero               | 101 |
| 4.2.2.13 ZRIU II.13 San Francisco de Paula | 101 |
| 4.2.2.14 ZRIU II.14 Cambute                | 101 |
| 4.2.2.15 ZRIU II.15 Central                | 101 |
| 4.2.2.16 ZRIU II.16 Veracruz               | 101 |
| 4.2.2.17 ZRIU II.17 Las Granjas            | 101 |
| 4.2.3 Regulaciones específicas             | 102 |
| 4.2.3.1 ZRIU II.1. Martín Pérez            | 102 |
| 4.2.3.2 ZRIU II.2 Barrio Obrero            | 102 |
| 4.2.3.3 ZRIU II.3 Jacomino                 | 103 |
| 4.2.3.4 ZRIU II.4 Juanelo-La Fernanda      | 103 |
| 4.2.3.5 ZRIU II.5 California               | 104 |
| 4.2.3.6 ZRIU II.6 Ciudadamar-Carolina      | 104 |
| 4.2.3.7 ZRIU II.7 Luyanó Moderno           | 105 |



|  |            |
|--|------------|
| 4.2.3.8 ZRIU II.8 Monterrey                                      | 105        |
| 4.2.3.9 ZRIU II.9 Dolores-La Cumbre                              | 106        |
| 4.2.3.10 ZRIU II.10 San Matías                                   | 106        |
| 4.2.3.11 ZRIU II.11 María Luisa                                  | 107        |
| 4.2.3.12 ZRIU II.12 Diezmero                                     | 107        |
| 4.2.3.13 ZRIU II.13 San Francisco de Paula                       | 108        |
| 4.2.3.14 ZRIU II.14 Cambute                                      | 108        |
| 4.2.3.15 ZRIU II.15 Central                                      | 108        |
| 4.2.3.16 ZRIU II.16 Veracruz                                     | 109        |
| 4.2.3.17 ZRIU II.17 Las Granjas                                  | 109        |
| <b>4.3 Zona de regulación de intervención urbana III</b>         | <b>110</b> |
| 4.3.1 Derroteros   | 110        |
| 4.3.1.1 ZRIU III.1 La Corea                                      | 110        |
| 4.3.1.2 ZRIU III.2 Villa Alegre                                  | 110        |
| 4.3.2 Caracterización general de la zona                         | 111        |
| 4.3.2.1 ZRIU III.1 La Corea                                      | 111        |
| 4.3.2.2 ZRIU III.2 Villa Alegre                                  | 111        |
| 4.3.3 Regulaciones específicas                                   | 111        |
| 4.3.3.1 ZRIU III.1 La Corea                                      | 111        |
| 4.3.3.2 ZRIU III.2 Villa Alegre                                  | 112        |
| <b>4.4 Zona de regulación de intervención urbana IV (RIU IV)</b> | <b>112</b> |
| 4.4.1 Derroteros   | 112        |
| 4.4.1.1 ZRIU IV.1 Zona de producción Vía Blanca                  | 112        |
| 4.4.1.2 ZRIU IV.2 Zona de Parque El Recreo- Río Hondo            | 112        |
| 4.4.2 Caracterización general de la zona                         | 113        |
| 4.4.2.1 ZRIU IV.1 Zona de producción Vía Blanca                  | 113        |
| 4.4.2.2 ZRIU IV.2 Zona de Parque El Recreo- Río Hondo            | 113        |
| 4.4.3 Regulaciones específicas                                   | 113        |
| 4.4.3.1 ZRIU IV.1 Zona de producción Vía Blanca                  | 113        |
| 4.4.3.2 ZRIU IV.2 Zona de Parque El Recreo- Río Hondo            | 113        |
| <b>4.5 Zona de regulación de intervención urbana V</b>           | <b>114</b> |
| 4.5.1 Derroteros   | 114        |





|   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 4.5.1.1 ZRIU V.1 Zona <del>E</del> Oeste                                  | ----- | 114            |
| 4.5.1.2 ZRIU V.2 Zona Centro- <del>O</del> eEste                          | ----- | 114            |
| 4.5.2 Caracterización general de la zona                                  | ----- | 114            |
| 4.5.2.1 ZRIU V.1 Zona <del>E</del> Oeste                                  | ----- | 114            |
| 4.5.2.2 ZRIU V.2 Zona Centro- <del>O</del> eEste                          | ----- | 115            |
| 4.5.3 Regulaciones específicas  | ----- | 115            |
| <b>4.6 Zona de regulación de intervención urbana VI (RIU VI)</b>          | ----- | <b>115</b>     |
| 4.6.1 Derroteros  | ----- | 115            |
| 4.6.1.1 ZRIU VI.1 Zona agrícola Juanelo-California                        | ----- | 115            |
| 4.6.1.2 ZRIU VI.2 Unidad Militar 1580                                     | ----- | 115            |
| 4.6.2 Caracterización general de la zona                                  | ----- | 115            |
| 4.6.2.1 ZRIU VI.1 Zona agrícola Juanelo-California                        | ----- | 115            |
| 4.6.2.2 ZRIU VI.2 Unidad Militar 1580                                     | ----- | 116            |
| 4.6.3 Regulaciones específicas  | ----- | 116            |
| 4.6.3.1 ZRIU VI.1 Zona agrícola Juanelo-California                        | ----- | 116            |
| 4.6.3.2 ZRIU VI.2 Unidad Militar 1580                                     | ----- | 116            |
| <b>Capítulo 5 Tablas y normas gráficas</b>                                | ----- | <b>117</b>     |
| <del>Plano de ordenamiento territorial</del>                              |       |                |
| Plano regulador   | ----- | 117            |
| Plano de Intervención Urbana  | ----- | 118            |
| Plano de protección y preservación patrimonial                            | ----- | 119            |
| Plano de vulnerabilidad y riesgo  | ----- | 120            |
| Plano de espacios públicos y áreas verdes                                 | ----- | 121            |
| Tabla resumen de zonas de intervención urbana                             | ----- | 122            |
| Tabla de alternativas de usos por tipologías arquitectónicas              | ----- | 123            |
| <del>Tabla de zonas de intervención urbana (suelos no urbanizables)</del> | ----- | <del>124</del> |
| Gráficos e ilustraciones  | ----- | 125            |
| <b>Capítulo 6 Glosario de términos</b>                                    | ----- | <b>159</b>     |
| <b>Capítulo 7 Anexos</b>  | ----- | <b>178</b>     |
| <b>Capítulo 8 Bibliografía.</b>   |       |                |



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

*José Martí*

Discurso en el Liceo Artístico y Literario de Guanabacoa, 1879



---

## La estrategia y el Plan General de la

## Ciudad de La Habana.

---

### CONTENIDO

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

**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 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.

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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





importancia deben resaltarse a partir precisamente de esos llamados nuevos atributos:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## Introducción

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

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

Con el objetivo de aportar ese granito de arena al inevitable desarrollo de la ciudad, el presente documento se abre para inversores, diseñadores, arquitectos, pobladores y cualquier otra persona interesada en conocer el conjunto de normas técnico jurídicas cuyo fin fundamental es orientar para lograr una acción controlada de los procesos constructivos, además de mantener la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, ambientales y la imagen urbana.

### **I- Antecedentes históricos de La Habana**

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



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

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



iniciaba en La Punta, culminaba su recorrido en la población de El Carmelo, junto al río Almendares, promovida ese mismo año por José Domingo Trigo y Juan Espino.

Las ordenanzas de construcción.

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

Estas normativas fueron el reflejo de un interés por el orden, la racionalidad, el buen funcionamiento y la estética de la ciudad, síntesis de las ideas de avanzada que circulaban en Europa por aquellos años. Las ordenanzas asimilaron la tradición española y se organizaron en veintitrés capítulos, subdivididos en artículos numerados en forma consecutiva. Estuvieron vigentes con sucesivas modificaciones hasta 1963, por lo que su repercusión en La Habana de hoy fue trascendental, teniendo en cuenta que mucho más de la mitad del territorio capitalino actual se conformó durante el período en que rigieron. El disponer sobre los principales parámetros que definen, entre otros aspectos, la morfología urbana de una zona, la forma y tamaño de las manzanas y lotes, las alturas de las edificaciones, los anchos de calles y aceras, la presencia o no de portales, y la forma de asociación de las edificaciones, repercutió notablemente en la imagen urbana de la ciudad. Todas estas disposiciones estaban respaldadas por sanciones a quienes las infringiesen, que podían ser desde multas hasta demoliciones parciales o totales de lo construido. Los expedientes de construcción dan fe de que esto no quedaba sólo en el papel. Fueron numerosos los casos en que se tomaron drásticas medidas a quienes violaban lo dispuesto en esas reglamentaciones. Su repercusión no se circunscribió a la ciudad de La Habana. En 1894 se hicieron extensivas a todo el país y fueron la base de las ordenanzas que después se elaboraron para algunas provincias en específico. En las ordenanzas de construcción se fijaron los límites oficiales de la ciudad, los procedimientos reglamentarios para poder construir, las reglas de las alineaciones, las alturas aceptadas según la jerarquía de la calle, las obras permitidas o no, las regulaciones sobre construcciones y demoliciones y, entre otros aspectos abordaron –en el capítulo III– los Proyectos para nueva población.

Las ordenanzas sanitarias



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

Las nuevas ordenanzas de construcción.

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

A pesar de tales adaptaciones, en 1942 se decidió que debían ser sustituidas por un cuerpo legal actualizado. Para ello fue creada una comisión encargada de confeccionar el nuevo reglamento. El proyecto de las nuevas ordenanzas estaba dividido en cuatro ramas. La primera se destinó al trazado de la ciudad, su plano regulador, sus perspectivas de desarrollo y temas afines. La segunda versaba sobre la reglamentación de la construcción de edificaciones teniendo en cuenta aspectos de ornato, fachadas, portales, pasillos, etcétera. La tercera abordaba aspectos relacionados con elementos constructivos, materiales, instalaciones hidrosanitarias, de gas y otras. Por último, la cuarta rama estaba vinculada con las sanciones a quienes incumpliesen con lo establecido. Sin embargo, estas nuevas reglamentaciones no fueron implantadas, y las añejas ordenanzas permanecieron vigentes hasta 1963.

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



*Construcción para la ciudad de La Habana*, en esencia, fueron una actualización de las de 1861.

Las regulaciones urbanísticas de la ciudad de La Habana

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

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

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



ilustraciones. Por limitaciones económicas sólo pudieron ser impresas en cantidades suficientes para su divulgación las regulaciones urbanísticas de Centro Habana y El Cotorro. Para el resto de los municipios la posibilidad de editar los nuevos reglamentos se tuvo que postergar casi una década. En 1998 fueron publicadas las *Regulaciones Urbanísticas del municipio Plaza de la Revolución* –al que pertenece el barrio de El Vedado– que han permanecido vigentes hasta el presente.

## II- Antecedentes históricos y evolución del municipio San Miguel del Padrón.

San Miguel del Padrón es uno de los quince municipios que integran la Provincia La Habana.

Como resultado de las investigaciones realizadas en los últimos años se ha podido comprobar que en la zona norte entre los ríos Luyanó y Martín Pérez y áreas aledañas existieron asentamientos aborígenes debido a las condiciones favorables existentes en aquella época: tierras fértiles, abundante agua potable, la proximidad a la costa, los ríos y la abundante vegetación que propiciaron la pesca, la caza y el resguardo seguro a los primeros habitantes.

El historiador Gerardo Castellanos plantea que **“... hay soplos de que existieron comarcas con colonias sedentarias: por Tapaste, Jibacoa, la Costa Sur ... y de modo preciso alrededor de La Habana y del otro lado de la bahía por los ríos y arroyos Luyanó, Martín Pérez y Cojimar, en lo que después fue Guanabacoa.”**

El poblado de San Miguel surgió aproximadamente en el año 1660, se encontraba al sur de la bahía de La Habana junto al entonces Camino General de la Isla. Tomó el nombre del ingenio San Miguel y de la capilla con la advocación al santo del mismo nombre.

San Miguel del Padrón surgió como aldea o barrio de tercera clase perteneciente a la jurisdicción y Tenencia de Gobierno de Guanabacoa. En 1766 el territorio se convirtió en un Partido Rural adscrito a La Habana. En 1807 el caserío El Luyanó pasó a formar parte del Partido Rural de San Miguel del Padrón. En la primera mitad del siglo XIX los límites de San Miguel crecieron al incluir toda la zona norte del actual municipio. En 1856 San Miguel se convirtió en un Partido Judicial ampliándose por el sur incluyendo los poblados de San Francisco de Paula y Cambute. Al finalizar el siglo XIX el Partido Judicial de San Miguel del Padrón estaba compuesto por los poblados: San Miguel, San Francisco de Paula, Jacomino, Cambute y los cuarterones San Pedro, Las Vegas, Las Guásimas, Vigario, Ojo de Agua y Espelius.





La cuarta población importante del territorio fue Jacomino, surgió a mediados del siglo XIX junto al Camino de San Miguel, a un kilómetro al sur de El Luyanó. En un principio fue un pequeño caserío de 5 casas y 24 habitantes, cuyas construcciones se alinearon a los bordes de estos caminos, su formación se debió al auge de la explotación de las canteras de piedras.

La existencia del territorio Martín Pérez se remonta al siglo XVI y su nombre se debe al nombre del riachuelo y este a su vez al Capitán español Martín Pérez y Arostegui. Lo excelente de sus tierras propicias para el cultivo, hizo que algunos influyentes y ricos pobladores comenzaron a establecer estancias y quintas de recreo. En 1855 el Gobierno General de la Isla dio autorización para el establecimiento del caserío. Los orígenes de Cambute se remontan a la primera mitad del siglo XIX. Es de presumir que su rápido florecimiento se debió en gran medida al establecimiento de un apeadero de tren muy sencillo de madera, lo que facilitó las comunicaciones, el acceso de un mayor número de visitantes y la proliferación de casas de descanso. El siglo XX trajo para el barrio (actual municipio) de San Miguel del Padrón la transformación del territorio de zona rural en zona urbana. Para llevar a cabo esta urbanización algunas fincas desaparecen al ser parceladas para construir nuevos repartos.

En 1903 fue demolida la iglesia parroquial, sus terrenos fueron vendidos dando paso al surgimiento del reparto Mirta alrededor del núcleo original de San Miguel del Padrón.

En 1905 fue parcelada la finca Espelius surgiendo el reparto Los ~~Angeles~~ Ángeles. En 1906 se parceló la finca del Sr. Carlos Torres y Gutiérrez, ubicada entre la Calzada de Güines y el río Luyanó, desde el puente Alcoy hacia el sur, para formar el reparto Población de Luyanó, conocido posteriormente como La Fernanda.

En la década de 1920 se parcelaron los terrenos de la finca Rocafort surgiendo el reparto con el mismo nombre Rocafort.

En 1921 fue parcelada la finca “Nuestra Señora de Guadalupe” ubicada entre la carretera de Güines y el río Luyanó. Este nuevo reparto se conoce con el nombre de Juanelo. Si bien la urbanización de la zona conocida como “La Bien Aparecida” comprendida entre Juanelo y La Fernanda fue de las primeras décadas de este siglo, la misma se realizó tardíamente.

En 1924 se publicó el plano de parcelación de la finca Meireles con el nombre La Rosalía. Otros repartos construidos en esta etapa son Zich y Guardiola en la finca “Los Ricos”

Entre 1930 y 1950 se produjo un crecimiento entre los caseríos de Jacomino y San Miguel a lo largo de la calzada, con los repartos Alturas de Luyanó, Luyanó Moderno, San Juan de los Pinos, Núñez, Residencial San Miguel, Segunda Ampliación de Luyanó, Afán y Vista Hermosa que absorbieron completamente el antiguo caserío que dio origen al municipio.



En la década de 1930 surgen EL Diezmero y Las Delicias en las fincas de iguales nombres respectivamente con un predominio de los estilos Art Deco y ecléctico en las construcciones domésticas.

En la década de 1950 en San Francisco de Paula se formaron los repartos La Rosita, Las Piedras, Alturas de San Francisco, Reboredo, Siboney, Prosperidad, El Encanto, Vista Hermosa y Emilio Mola. En el Diezmero los repartos Alturas del Mirador y Tejas.

Las construcciones se realizaron en un inicio fundamentalmente a los bordes de las calzadas y entre 1940 y 1950 hacia el interior de los mismos. Los trazados urbanísticos de estos repartos son regulares, aunque en sentido general tuvieron que adaptarse al trazado irregular de las calzadas. Sus construcciones eran modestas, en su gran mayoría de madera y tejas, y mampostería y tejas, con techos a dos aguas.

Entre 1944 y 1948 se completó la ocupación de la zona norte del municipio con la parcelación de la finca "Aranda" para la urbanización del reparto Barrio Obrero. Este reparto se terminó de construir en la década de 1950 y está formado por casas aisladas y edificios con abundantes áreas verdes.

En 1951 se aprobaron los planos para la construcción del reparto Dolores del barrio El Lucero. En 1953 son aprobadas las urbanizaciones de las fincas rústicas "La Americana" para construir el reparto Ciudadamar, la finca "Los Machines" para la construcción del reparto La Cumbre y la finca "San Juan de Río Hondo" para el reparto María Cristina. En 1955 se crea el reparto Carolina en las fincas rústicas "La Cantera" y "Purísima Concepción" y en 1956 se crea el reparto Florida en la finca rústica "Río Hondo". En esta etapa aparecieron además los repartos California, Monterrey, San Matías y María Luisa.

En casi todos los repartos creados en la década de 1950 se da como generalidad las viviendas individuales con mejores condiciones constructivas y extensas áreas verdes. El trazado urbanístico es en forma de cuadrícula, aunque en ocasiones se hace irregular en los bordes de las calzadas a consecuencia del trazado de las mismas.

En 1960 comenzó la construcción del reparto Central ubicado entre California y El Lucero y fue una pequeña área residencial que dio albergue a parte de la población residente en el antiguo barrio Las Yaguas. El trazado de este barrio es regular con dos calles principales y cuarto muy cortas con abundantes áreas verdes.

En la década de 1970 con el surgimiento del Movimiento de Microbrigadas surgió el área residencial Veracruz, al oeste de la Calzada de Güines, entre los repartos María Luisa y Ampliación de San Matías y contaba con 24 edificios multifamiliares de 4 y 5 niveles, distribuidos en 12 manzanas irregulares.

### **Carreteras y puentes principales**



Entre 1927 y 1931 fue ~~construida~~ construida la carretera Central, en el tramo comprendido entre El Luyanó (actual Virgen del Camino) y el pueblo de San Francisco de Paula, sobre el antiguo Camino de Güines.

El 14 de septiembre de 1947 se inauguró la calzada de San Miguel, entre este barrio y el Diezmero.

La primera noticia sobre la existencia de un puente sobre el río Luyanó es de 1642 pero no fue hasta 1849 que se construyó un puente definitivo al que se le bautizó con el nombre Gran Puente de Alcoy. El mismo se realizó bajo la dirección del Coronel de Ingenieros Sr. Francisco de Albear.

En 1956 se terminó la ampliación del Puente Alcoy, con una segunda vía adosada de hormigón que aligeró considerablemente el tráfico en esta área del territorio.

### **III- Visiones de intelectuales**

#### **Identidad y diversidad.**

##### **Eliana Cárdenas Sánchez**

El tema de la identidad cultural en el contexto del debate mundial, sobre todo para los países del llamado Tercer Mundo, alcanza cada día mayor dimensión. Las consecuencias derivadas del impacto de la globalización sobre las formas de vida y en particular a las culturas locales, regionales, nacionales, preocupan cada vez a sectores más amplios, de modo que este debate alcanza así mismo 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. 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 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. La Habana, con el pasar de los años su constitución social fue enriquecida con grupos provenientes de otros lugares dentro de los cuales destacan los canarios y los africanos "... destinados en lo adelante a mezclarse, entre mezclarse, establecer simbiosis de culturas, de creencias, de artes populares, en el más tremendo mestizaje que haya podido contemplarse nunca..." "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 a 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.

#### **IV Taller de las Regulaciones Urbanísticas**

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

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

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

Encuentros técnicos realizados con el Instituto de Planificación Física dieron la oportunidad de mostrar la manera en que los especialistas ven la mejor forma de regular La Habana. Se ofreció como salida un documento que recoge los análisis de antecedentes y experiencias de Las Ordenanzas de la Construcción (1861-1963), el Movimiento del Nuevo Urbanismo y el Smart Code (Código Inteligente), aplicados y considerados buenas prácticas en las Regulaciones Urbanísticas de El Vedado, los centros históricos de La Habana Vieja y Trinidad, el Malecón Tradicional, y otros. Estos resultados se presentaron en el Taller realizado en el marco del Proyecto de Colaboración financiado por el Programa para el Desarrollo de las Naciones Unidas



(PNUD) “Contribución a la elevación de la resiliencia urbana de las principales ciudades de Cuba”, que desde mediados del 2015 se ha venido desarrollando con la participación dos municipios de La Habana: Centro Habana y Guanabacoa.

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

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

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

#### **Objetivos principales**

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

#### **Resultados**

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

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

#### **V- Lineamientos del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanístico**

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

El Plan se concibe para un horizonte temporal de mediano y largo plazo de 17 años con el objetivo principal de desplegar acciones coordinadas para las inversiones y la



recuperación demandada por la población del municipio y con ello elevar la calidad de vida y facilitar el desarrollo económico del mismo.

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

- En las zonas residenciales, incluyendo los equipamientos y servicios que las integran, mitigar los efectos de desastres por derrumbes e inundaciones y contener el deterioro urbano-arquitectónico acumulado, reponiendo las edificaciones irreparables y las que obstruyen las redes de drenaje, realizar acciones emergentes que prolonguen la vida de las edificaciones, rehabilitar y conservar el fondo edificado que permanece, en la medida de lo posible.
- Asociar las nuevas construcciones a la demolición, rehabilitación y conservación del fondo edificado, actuando prioritariamente en aquellos sitios donde se concentra el deterioro urbano-arquitectónico (compatibilizado con la Dirección Provincial de la Vivienda y la Delegación del INRH).
- Lograr la concurrencia de acciones con un efecto multiplicador en sitios urbanos seleccionados que contribuyan a mitigar las diferencias en opciones sociales, y a mejorar la calidad de vida, la estructura y la imagen urbana.
- Acoplar en cada una de las áreas de actuación seleccionadas, las soluciones de la infraestructura hidrosanitaria a las demandas indispensables de los puntos anteriores.
- Evitar los traslados indeseados de viviendas y población, los desbalances entre la distribución territorial de la vivienda y las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los servicios.
- Recuperar y enriquecer los espacios públicos.
- Se determina la conservación, rehabilitación y completamiento del sistema de redes técnicas y sus instalaciones, la realización de inversiones y obras para mejorar el servicio y evitar la contaminación ambiental, la inclusión de nuevas redes de tecnología contemporánea y ordenar aquellas que afectan la imagen urbana de los inmuebles. Además se dispone que ante reparación, sustitución o incorporación de tramo de redes se tramita la licencia correspondiente, para cuya aprobación el Grupo de Redes de la Ciudad emite los criterios que permitan compatibilizar dicha acción con el resto de los sistemas.
- La combinación de acciones para dar solución al deterioro urbano, explotando todas las variantes antes de usar nuevas áreas de desarrollo o salir fuera de los límites del municipio.
- El reforzamiento, ampliación y la creación de vías según sea necesario para el mejoramiento de la red vial y del transporte tanto colectivo como individual.
- Mantener una estrecha coordinación con los diferentes organismos en el proceso inversionista.
- La búsqueda de soluciones adecuadas para el mejoramiento del drenaje y proyectos que atenúen las inundaciones por desborde de presas y ríos.
- Incremento del nivel de supresión de agua potable.
- Plan de sustitución de kilómetros de tuberías para el equipamiento y los servicios siguiendo el desarrollo social del territorio.

El trabajo realizado para el completamiento del PGOTU es el resultado de la compatibilización de lo existente y las necesidades de desarrollo del municipio,



encaminado a incrementar el control sobre el territorio y la disciplina urbana, satisfaciendo las necesidades de la población.

## **Capítulo 1 Descripción del municipio**

### **1.1 Derrotero del municipio**

El Municipio limita al Norte con el tramo del Ferrocarril Nacional que cruza paralelo a Vía Blanca y lo divide del Municipio Regla, al Este limita en toda su extensión con el Municipio de Guanabacoa, al Sur limita con el Municipio del Cotorro y al Oeste con los Municipios 10 de Octubre y Arroyo Naranjo. Todos estos límites se establecen a través de vías principales y ríos que constituyen elementos de fuerte delimitación física en la mayor parte de su periférico, éstos son: La Vía Blanca, La Autopista Nacional Habana-Cienfuegos, El Primer Anillo, Las Vías Férreas Nacional Habana-Güines y Los Ríos Martín Pérez y Luyanó.

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

El Municipio San Miguel del Padrón se ubica geográficamente al Sur-Sureste de la Bahía de La Habana. El área norte del municipio se debate entre los ríos Luyanó y Martín Pérez que desembocan en la ensenada de Guasabacoa de la propia Bahía.

De su relieve podemos decir que el municipio forma parte del contexto geográfico de Occidente y está incluido en el grupo de las Alturas Habana-Matanzas. La elevación más prominente es la Prosperidad en San Francisco de Paula con 125 m sobre el nivel del mar.

El clima es cálido y agradable con temperaturas de 28,9 grados las máximas y 21,4 grados las mínimas. La humedad relativa es del 78 %. El promedio de lluvia es de 146 mm. La presión atmosférica es de 1015,2 hpa.

El Municipio está estructurado por seis (6) Consejos Populares:

CP 1 Rocafort

CP 2 Luyanó Moderno

CP 3 Diezmero

CP 4 San Francisco de Paula

CP 5 Dolores-Veracruz





CP 6 Jacomino.

La red vial está estructurada por las siguientes vías: Vía Blanca, Autopista Nacional, Calzada de Güines, Calzada de San Miguel del Padrón, Calzada Vieja de Guanabacoa, Calle Central y Calle 24 de Febrero.

Tipología Urbano-Arquitectónica predominante: Los Repartos Martín Pérez, Guardiola, Zich, Jacomino, Rocafort, Los ~~Angeles~~ Ángeles, Bien Aparecida, La Rosalía, Juanelo, Ampliación de Luyanó, Luyanó Moderno, San Juan de los Pinos, Residencial San Miguel, se caracterizan por manzanas irregulares, la carencia de áreas verdes, predomina el mal estado de las edificaciones, parcelas pequeñas, las viviendas en estos repartos tienen frente directo de la calle, en algunas manzanas tenemos la presencia de medianerías, el área descubierta es mínima, los pasillos laterales y de fondo de pequeñas dimensiones.

Los Repartos residenciales como: Barrio Obrero, Carolina, California y Monterrey, predominan las viviendas aisladas de buena calidad constructiva, con parcelas bien definidas y existe área verde asociadas a las viviendas. La trama urbana se caracteriza por la existencia de manzanas regulares con calles, aceras, y parterres exteriores.

En la Zona Central existen repartos cuyas viviendas poseen buen y regular estado constructivo, con una tipología de viviendas aisladas y uniplantas, estos repartos son: Dolores, La Cumbre, Ampliación de San Matías y el Reparto Veracruz con viviendas individuales y multifamiliares de 5 plantas.

La parte Este de la zona central se encuentra en general en mal estado tanto las viviendas como la infraestructura y están comprendidas por los Repartos Tejas, Diezmero, El Mirador, Las Delicias, Alturas del Mirador y Las Piedras, la trama urbana se caracteriza por la inexistencia de las zonas regulares, ya que poseen dimensiones y superficies variables. La parte Sur está conformada por los Repartos San Francisco de Paula, Alturas de San Francisco, Reboredo, Emilio Mola, La Prosperidad, Merceditas, El Encanto, Siboney y parte del Reparto Las Piedras. La trama urbana está constituida por manzanas rectangulares, parcialmente ocupadas por edificaciones de 1 y 2 plantas en su mayoría. Su estado constructivo general es de regular y malo, con existencia de edificaciones que deben preservarse por su valor histórico, cultural, y arquitectónico.



Diseminadas en el territorio hay un mínimo de instalaciones especiales, tales como: el Hospital Pediátrico La Balear, varios círculos infantiles, el Museo Hemingway, escuelas especiales y otras que constituyen las zonas especiales, además existen 3 zonas de valor: La Virgen del Camino, el Diezmero y San Francisco de Paula.

El Municipio se caracteriza por su gran extensión territorial y baja densidad residencial, el mismo tiene una extensión superficial de 25,7 km<sup>2</sup> y una población aproximada de 153 066 habitantes con una densidad poblacional de 5996 hab. x km<sup>2</sup> y con un total de 336 238 viviendas aproximadamente. Posee una superficie agrícola de 6,2 km<sup>2</sup> y una superficie de 19,5 km<sup>2</sup> no agrícola. De la superficie no agrícola 1,4 km<sup>2</sup> corresponde a superficies acuosas (embalses, ríos, arroyos, etc), 18 km<sup>2</sup> corresponden a superficie poblacional constructiva (incluyendo una superficie de 13,4 km<sup>2</sup> de los asentamientos poblaciones urbanos y una superficie de 4,6 km<sup>2</sup> de instalaciones e infraestructura que incluye autopista, carreteras y ferrocarriles).

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

El municipio está compuesto por seis zonas de regulación.

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

I.1 Zona de valor San Francisco de Paula

**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 17 subzonas.

II.1 Martín Pérez

II.2 Barrio Obrero



- II.3 Jacomino
- II.4 Juanelo-La Fernanda
- II.5 California
- II.6 Ciudadamar- Carolina
- II.7 Luyanó Moderno
- II.8 Monterrey
- II.9 Dolores- La Cumbre
- II.10 San Matías
- II.11 María Luisa
- II.12 Diezmero
- II.13 San Francisco de Paula
- II.14 Cambute
- II.15 Central
- II.16 Veracruz
- II.17 Las Granjas

**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 dos zonas.

- III.1 La Corea
- III.2 Villa Alegre

**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 mesuradas, 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 dos subzonas (producción y espacios públicos y áreas verdes)

IV.1. Zonas de producción Vía Blanca

IV.2. Zona de Parque El Recreo- Río Hondo

**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 dos subzonas.

V.1 Zona Oeste

V.2 Centro-Este

**Zona de Regulación de Intervención Urbana VI** (Grandes instalaciones). Conformada por dos subzonas (producción y unidades militares)

VI.1. Zona Agrícola Juanelo-California

VI.2 Unidad Militar 1580

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

### **2.1 Regulaciones urbanísticas**

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

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



a) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.

b) Exigir, a través los diferentes momentos del proceso inversionista, mediante los certificados de microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia del cumplimiento de las restricciones, regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.

c) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

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

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

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

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

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



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

b) El grado de explotación del suelo urbano, como parte de una imagen sustentable dentro de una óptica generalmente de preservación, definiendo las zonas valiosas donde se llevará a cabo, asignando o reasignando calificaciones similares a los elementos urbanos existentes, y los códigos a respetar en zonas de nuevo desarrollo o que admitan recalificaciones de los diferentes elementos urbanos a insertar. Cualquier plan de desarrollo urbano futuro, requerirá un proyecto específico.

## **2.2 Premisas conceptuales**

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

- a) Preservar o restituir los valores histórico-culturales y el panorama visual urbanístico de la zona, por su importancia en la identidad cultural de la ciudad.
- b) Preservar al máximo posible los valores económicos existentes.
- c) Contener el crecimiento territorial de la ciudad, desarrollando una estructura compacta, utilizando los espacios vacíos dentro del tejido urbano que así lo permitan. La zona consolidada, con diferentes grados de compacidad, llegará hasta el primer anillo.
- d) En las edificaciones de nueva inserción garantizar que sean coherentes con los valores urbanísticos y arquitectónicos de la zona, empleando las tecnologías y técnicas constructivas más apropiadas y económicas.
- e) Delimitar los territorios en los que debe restringirse y controlar el crecimiento de la urbanización, por razones de preservar determinados recursos naturales u objetivos económicos como cuencas hidrográficas, reservas ecológicas, áreas agrícolas, áreas de restricción del aeropuerto, etc.



- f) Lograr una rehabilitación integral priorizada y de recualificación ambiental en las zonas centrales.
- g) Facilitar la desconcentración de la estructura urbana mediante la creación de corredores de desarrollo y entornos innovadores, la recuperación de los centros y subcentros de ciudad y de barrio, el fomento de nuevos centros de ciudad, así como el completamiento de las nuevas zonas de viviendas.
- h) Desarrollar una política prioritaria de preservación de la ciudad patrimonial, con reconocidos valores culturales, arquitectónicos, urbanísticos y ambientales.
- i) Aprovechamiento de los recursos disponibles sobre bases sustentables.
- j) Garantizar la sostenibilidad ambiental del desarrollo.
- k) Mantener la esencia de la forma de la ciudad actual, logrando una consecuente distribución territorial de las actividades urbanas que apoyan a la predominante función residencial.
- l) Contemplar la gestión de riesgo en todos los procesos.
- m) Aumentar en medida apreciable las áreas verdes para disminuir los efectos de la isla de calor y contrarrestar la contaminación atmosférica.
- n) Insertar los espacios de uso público de nivel de ciudad y de barrio en relación con las características específicas de cada zona.
- o) Realizar la rehabilitación urbano-arquitectónica asociando la construcción de nuevos edificios con la rehabilitación y la preservación de los existentes, utilizando como unidad mínima de planeamiento, diseño y construcción, la manzana.
- p) Incrementar el control urbano-territorial para mitigar y eliminar las indisciplinas que requieren la aplicación sistemática de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico, y que los mismos estén disponibles para lograrlo.

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

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

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



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

### **2.5 Tablas y normas gráficas**

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

### **2.6 Glosario de términos**

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

### **2.7 Anexos y bibliografía**

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

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

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

#### **3.1.1 Responsabilidad ambiental**

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

#### **3.1.2 Equidad social**





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

#### 3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado

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

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

#### 3.1.4 Paisaje urbano

**Artículo 4:** Se establece para el paisaje urbano:

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

#### 3.1.5 Infraestructura

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

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

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



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

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

#### 3.1.7 Reciclaje

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

#### 3.1.8 Transporte

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

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

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

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

#### 3.1.10 Edificaciones sustentables

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

- a) Elementos arquitectónicos como son voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros.
- b) Una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado en cada espacio habitable de una nueva edificación.
- c) Energías alternativas siempre que sea posible.
- d) Elementos naturales y arquitectónicos para el aprovechamiento de las brisas frescas, la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.
- e) Terrazas y azoteas jardín en las áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros.
- f) Huertos y agricultura urbana, restringido a una porción de terreno en su parte trasera para el cultivo a pequeña escala (horticultura y permacultura).

### 3.2 Protección y preservación patrimonial



### 3.2.1 Zonas de protección

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

### 3.2.2 Clasificación de los grados de protección

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

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

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

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

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

### 3.2.4 Medidas de preservación

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

- a) Toda acción urbanística o de carácter constructivo garantiza la protección de la imagen urbana tradicional, respeta los valores esenciales que la caracterizan y elimina aquellos factores que puedan contribuir a su degradación y descaracterización.
- b) Para las edificaciones con grados de protección se disponen los usos que no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos objeto de protección.
- c) Se conservan las edificaciones con grado de protección I, a través de intervenciones de mantenimiento, consolidación y restauración.



- d) En las edificaciones con grado de protección II se realizan modificaciones o adaptaciones controladas que conserven sus valores de composición o volumetría, intervenciones de restauración de tipo parcial en las fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento y conservación en general.
- e) Las instalaciones estatales que ocupen edificaciones con grado de protección I permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- f) En edificios con grado de protección III se realizan acciones de transformación referidas a la rehabilitación, la remodelación y otras según sea el caso.
- g) En los inmuebles protegidos no se realiza demolición parcial o total sin la declaración de ruina y autorización emitida por la entidad competente.
- h) En los edificios catalogados no se colocan anuncios, carteles, marquesinas o elementos superpuestos y otros, ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción.

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

- a) Las intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos ponen en alza la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.
- b) Las intervenciones referidas en el inciso anterior se realizan con diseño, materiales, colores y texturas que no comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos conjuntos y sin limitar el campo visual para contemplar los inmuebles y sitios protegidos.

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

### **3.3 Riesgo y vulnerabilidad. TAREA VIDA.**

#### **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**

**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA DMPF 44**



## **(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.

#### 3.3.1 Recursos naturales

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

#### 3.3.2 Desastres naturales

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

- a) El desarrollo o la ejecución de actividades o instalaciones que por su propia naturaleza vinculada a las presas, ríos y embalses no admiten otra ubicación, por lo que estas zonas permanecen preferentemente desocupadas.
- b) Se restringe el crecimiento habitacional no previsto, las ampliaciones de viviendas en plantas bajas, en los casos que proceda los materiales a utilizar son resistentes.
- c) La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios básicos necesarios para el uso residencial, recreativo u otros se realiza con carácter excepcional, siempre que su estructura técnico-constructiva sea modular por panelería, puedan montarse y desmontarse y que sus elementos componentes sean fácilmente manipulables y transportables.



- d) El nivel de piso terminado de las plantas bajas de los edificios existentes y de nueva construcción, que se diseñen o se modifiquen, queda por encima del límite superior de inundación; cuando así no resulte factible se utiliza el espacio para parqueos de vehículos, vestíbulo de servicios y almacenes de materiales de fácil traslado.
- e) Los semisótanos sobresalen superficialmente 1,20 m por encima de la rasante de la acera al frente, se emplean como obra protectora y nunca para uso residencial; no se permite la construcción de sótanos.
- f) La estructura y muros para cerrar este tipo de edificación soporta cualquier fuerza hidrostática que actúe sobre sus paredes, permitiendo las corrientes de agua.
- g) Se protegen las instalaciones y otras redes urbanas de servicios de manera que se evite su afectación o contaminación por inundaciones.
- h) Toda intervención urbano-arquitectónica respeta el drenaje natural de la zona.

#### 3.3.3 Riesgos tecnológicos

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

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

#### 3.3.4 Estado técnico-constructivo

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

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

### 3.4 Infraestructura técnica

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

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

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





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

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

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

#### 3.4.1 Red eléctrica

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.4.2 Red de corrientes débiles



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 47:** La franja de protección en los ríos Martín Pérez, Luyanó y Guachinango se establece de 35 m a partir de la ribera del río, la primera franja de 15 m sin arborizar y la que le sigue de 20 m arborizada.

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

**Artículo 49:** Para los afluentes se establece:

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



b) Cuando descarguen a un afluente de primer orden, una franja de protección de 10 m a ambos lados, 5 m arborizados y 5 m sin arborizar.

#### 3.4.4 Red de gas manufacturado

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

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

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

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

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

#### 3.4.5 Redes especiales

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.5 Vías públicas**

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

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

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

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

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



**Artículo 64:** La construcción de acera al frente o frentes de un inmueble o solar yermo en el caso que fuera necesario la realiza el propio propietario a su costo, previa autorización de la entidad competente, con el ancho de acuerdo con el que tenga la calle o calles a las que hace frente y construida de piso de mortero de cemento sobre contén y base de hormigón.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Sendas accesibles que garanticen el desplazamiento continuo sin barreras para la movilización horizontal o vertical.
- b) En el caso de que existan construcciones o entornos urbanos con una sola ruta o senda, ésta es la accesible.



- c) Las sendas pueden ser cubiertas o no.
- d) Una senda accesible puede ser un corredor, pasillo, puertas y vanos; o bien una serie interconectada de los mismos y contar con rampas o dispositivos mecánicos accesibles para salvar las diferencias de cota vertical.
- e) La pendiente máxima para la circulación horizontal es de 4 % y un ancho mínimo de 1,20 m, libre de cualquier obstáculo hasta una altura mínima de 2,20 m.
- f) La superficie del piso es firme, de materiales lisos y anti resbalantes.
- g) Los desniveles menores a 0,02 m se salvan con un chaflán.
- h) Los desniveles hasta 0,30 m y pendiente menor o igual al 4 % se salvan con rampas sin pasamanos; el resto se consideran rampas.
- i) La incorporación de pavimentos táctiles.

#### 3.5.1 Vías expresas

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

- a) Primer Anillo y Autopista Nacional: 40 m a cada lado, medidos a partir de su eje.
- b) Autopista Este-Oeste, según completamiento previsto: 60 m a ambos lados, medidos a partir de su eje.

#### 3.5.2 Arterias principales

**Artículo 80:** Para la Vía Blanca se establece:

- a) Fajas de 15 m a cada lado, desde el puente de los elevados hasta el puente del río Martín Pérez.
- b) La conservación de las áreas e isletas pertenecientes a los cruces con las intersecciones con Calzada de Guanabacoa y Calzada de GuinesGüines.
- c) Se preserva la ciclo vía actual, paralela a la Vía Blanca, y su faja de protección.

**Artículo 81:** Para la Calzada de GuinesGüines

Se mantienen sus secciones viales actuales.

#### 3.5.3 Arterias secundarias

**Artículo 82:** Para la Calzada de San Miguel del Padrón y Calzada Vieja de Guanabacoa se mantienen sus secciones viales actuales.

#### 3.5.4 Vías colectoras



**Artículo 83:** Para las vías calle 1ro de Mayo, calle 24 de Febrero, calle Central, Ave. Ciudadamar, calle Beltrán y calle 4ta del reparto Segunda Ampliación de Alturas de Luyanó, se conservan las secciones viales actuales.

#### 3.5.5 Vías locales

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

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

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

#### 3.5.6 Vías férreas

**Artículo 85:** Se conservan las secciones férreas Habana-Güines y Línea férrea Nacional y se preservan los espacios para su extensión, siempre que estén justificados desde el punto de vista urbanístico y vial.

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

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

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

### 3.6 Espacios públicos y áreas verdes

**Artículo 89:** Para los proyectos, licencias y autorizaciones de obras que se realicen sobre la vía pública, espacios abiertos, áreas verdes, parques y jardines, exteriores de conjuntos habitacionales, entre otros espacios públicos, se cumple lo siguiente:

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





c) Se ubica el mobiliario urbano adecuado.

#### 3.6.1 Clasificación del espacio público

**Artículo 90:** Los espacios públicos se clasifican en:

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

#### 3.6.2 Ocupación del espacio público

**Artículo 91:** No se realizan cambios de uso ni modifican o alteran las funciones públicas representativas excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible.

**Artículo 92:** No se ubican, de manera aislada ni concentrada, trabajadores por cuenta propia en estos espacios, de manera permanente.

**Artículo 93:** 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 94:** No se privatizan los espacios públicos.

#### 3.6.3 Acciones sobre el espacio público

**Artículo 95:** 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 96:** Se restringen las construcciones en espacios públicos; autorizándose solamente las que complementan estos y son necesarias para dar servicio a los mismos, como son: fuentes, espejos de agua, jardineras, glorietas, pérgolas, bancos, etc. y para la satisfacción de los servicios inherentes a los parques de ciudad, jardines botánicos, zoológicos, etc.

**Artículo 97:** Se establece el uso del arbolado como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones: purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, protección visual y función estética.



**Artículo 98:** Toda intervención en espacios públicos históricos es de restauración, y tiene en cuenta lo siguiente:

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

**Artículo 99:** En espacios públicos y jardines de edificaciones con grado de protección I y II se realizan acciones de conservación.

**Artículo 100:** La incorporación o sustitución de vegetación en los espacios públicos se realiza siempre que contribuyan al mejoramiento estético y ambiental del entorno.

**Artículo 101:** La siembra de vegetación se realiza con especies que reduzcan la contaminación por gases, polvo y ruido, de acuerdo a las condiciones climáticas y los altos niveles de salinidad.

**Artículo 102:** En edificios con frente a espacios públicos las obras nuevas proporcionan mayor realce y jerarquía al edificio en su expresión arquitectónica e imagen urbanística, a lo que contribuyen la volumetría, los materiales, el diseño, la utilización de mobiliario urbano y el uso de la iluminación artística u ornamental.

### **3.7 Morfología urbana**

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

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

**Artículo 103:** Se respeta la estructura urbana tradicional en cada zona o sector, determinada previamente en los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

**Artículo 104:** Para las nuevas urbanizaciones se define la tipología de manzanas en dependencia de lo establecido por los instrumentos de planeamiento y el proyecto urbano.

**Artículo 105:** Se respeta el régimen de parcelación predominante y se consideran los espacios yermos existentes entre las edificaciones multifamiliares tipo bloque como



públicos, no se privatizan, para los que se establecen las funciones definidas en el plan de ordenamiento urbanístico.

**Artículo 106:** Las tipologías y dimensiones de las manzanas es variable, en dependencia del proyecto urbano aprobado a partir de lo establecido por el instrumento de planeamiento superior; se utilizan proporciones que respondan mejor a los intereses del proyecto, resulten más económicas y aprovechen y se adapten a los accidentes geográficos y otras condiciones naturales existentes.

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

**Artículo 107:** Para las nuevas urbanizaciones la tipología de manzanas está en dependencia del proyecto urbanístico aprobado a partir de lo establecido por los instrumentos de planeamiento.

3.7.2 Disposición de la edificación en la parcela

3.7.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización

**Artículo 108:** La ocupación máxima de la parcela está en dependencia de la tipología urbanística predominante en la zona, para nuevas urbanizaciones la ocupación máxima es de un 40-50 % de la superficie total.

3.7.2.2 Tamaños máximos y mínimos de parcela

**Artículo 109:** En las zonas de nuevo desarrollo o completamiento de la urbanización, la forma y proporciones de las parcelas se ajustan a la tipología urbanística, la topografía del terreno y otras condiciones naturales o antrópicas que se definan.

**Artículo 110:** Las parcelas se unen o combinan si fuera necesario, en dependencia de los intereses inversionistas y si el proyecto urbanístico así lo establece.

**Artículo 111:** Se reservan las parcelas de esquina fundamentalmente para servicios, las que pueden combinarse con el uso residencial en niveles superiores.

**Artículo 112:** En manzanas o partes de manzana en que existan vacíos por existencia de solares yermos o derrumbes, la parcelación que resuelve la ordenación se realiza a partir de la media original.

3.7.2.3 Vistas y luces



**Artículo 113:** No se abre ventana, ni ejecuta rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua; este se hace por escrito, de lo contrario, no tiene fundamento legal y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

**Artículo 114:** Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, dos ventanas de 0,30 x 0,30 m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedírselo el propietario del predio dominante.

**Artículo 115:** Por convenio mutuo de los propietarios y conservando su posición, se abren ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

**Artículo 116:** Se abren ventanas de simple vista a una distancia menor de 2 m, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

**Artículo 117:** Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales se ejerce en contorno vista recta, se halla a una distancia legal de 2 m con respecto a las propiedades vecinas.

**Artículo 118:** Todo propietario puede abrir vistas oblicuas a menos distancia que la establecida, construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

**Artículo 119:** En una pared medianera los rompimientos para luces se realizan con el consentimiento del propietario vecino, a no ser que haya adquirido esta facultad con título; se exceptúan las luces que se toleran por costumbre admitida, dos de 0,30 x 0,30 m en cada habitación a la altura de las vigas horizontales.

**Artículo 120:** El propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.



**Artículo 121:** Para la apertura de luces en los casos permitidos se establecen las siguientes condiciones:

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

#### 3.7.2.4 Medianerías

**Artículo 122:** El régimen de medianería: paredes comunes y contiguas entre sí se aplica para la tipología urbanística que así lo determina, salvo en los casos en que ya existan o se necesiten ejecutar patios y pasillos laterales.

**Artículo 123:** Se establece para el régimen de medianería que:

- a) Cada propietario de una pared medianera hace uso de ella proporcionalmente a su derecho común, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma; la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.
- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y arquivadros de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.
- c) Los propietarios de una pared medianera no rozan su grueso para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- d) En las paredes medianeras no se realizan molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocan canales o tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que le pertenezcan, aunque en su final se conduzcan a la posesión del que ejecuta cualquiera de estas obras.



- e) A una pared medianera no se arrima cosa alguna que pueda perjudicar su solidez, como madera, agua, acopios de tierra y materiales de construcción.
- f) Todo asunto relativo a supuestos derechos y aspectos técnico-constructivos, se dirimen a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y los signos existentes de medianería, según se dictamine por peritos en la materia, acorde con las disposiciones establecidas, funciones y atribuciones pertinentes.

#### 3.7.2.5 Pasajes

**Artículo 124:** Para los pasajes se dispone que:

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

#### 3.7.3 Alineación de las edificaciones

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

**Artículo 125:** Se establece la condicional de una franja de jardín frontal en las zonas de regulación donde éste predomine, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo; para las parcelas de esquina que poseen esta condicional se define además jardín lateral hacia la calle que da frente.

**Artículo 126:** Se establece la condicional de una franja de portal en las zonas de regulación donde éste predomine adecuándose en cada caso a las condicionales específicas y cubriendo como mínimo 2/3 de la fachada principal.

**Artículo 127:** Para los portales se establece:

- a) El retranqueo desde la alineación exterior está en dependencia de las características urbanísticas y arquitectónicas de cada zona de regulación, correspondiente en todo caso con la planta baja de la edificación.
- b) Las líneas de construcción anterior y posterior del portal constituyen la primera y segunda línea de fachada de la edificación, respectivamente, con independencia del retranqueo que se produzca en dicha franja de portal según se regule.



- c) Los portales libres de uso público no se cierran total ni parcialmente, tampoco en ellos se colocan macetas, muretes o barandas frontales o transversales.
- d) No se construyen entresuelos.
- e) Para las nuevas construcciones se establece la construcción de portal, público o privado, según el uso del inmueble y las características de la zona.

#### 3.7.3.2 Pasillos laterales y de fondo

**Artículo 128:** Los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres, se miden desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se mide hasta el eje de dicho muro.

**Artículo 129:** Se dispone para los pasillos lo siguiente:

- a) Para las edificaciones de hasta 15 m de altura, equivalente a cinco plantas, los pasillos laterales y de fondo poseen un ancho mínimo de 1 m.
- b) En los casos de nuevas construcciones o ampliaciones que se requiere el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, se realiza conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- c) Los pasillos laterales y de fondo no se techan parcial ni totalmente y la colocación en ellos de elementos tales como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clósets, otras construcciones, materiales, equipos u objetos está condicionada a que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas, no impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.
- d) En los pasillos laterales y de fondo que posean las dimensiones mínimas establecidas, cuando sean de tierra, solo se siembra césped; en los patios y el resto de los pasillos se pueden establecer huertos, arbustivas y árboles.
- e) Los pasillos y patios se pavimentan con superficie no resbaladiza.
- f) El agua pluvial que corre libremente desde cualquier tipo de cubierta no produce afectación a colindantes, pues cae dentro del predio que las provoca; de lo contrario, se canalizan soterradamente y mediante bajantes, debiendo descargar éstos a la cuneta o



a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

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

**Artículo 130:** En las zonas de medianería, en casos excepcionales, aparecen pasillos laterales siempre que no se expresen al exterior y el diseño de la fachada mantenga su continuidad, por lo general a partir de la segunda o tercera crujía según sea el caso:

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

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

#### 3.7.3.3 Retranqueos (chaflanes y esquinas)

**Artículo 131:** El retiro de la línea de fachada o construcción sobre la alineación oficial establecida se realiza a partir de la segunda crujía en niveles superiores, en dependencia de la zona de regulación en que se encuentre.

**Artículo 132:** El ángulo de las fachadas que forman la esquina es sustituido por un chaflán de 3 m o por un arco de círculo tangente al mismo, en toda la altura de la planta baja; de requerir un chaflán mayor y proceder es necesaria la adaptación de la acera a la alineación de la nueva construcción.

**Artículo 133:** El uso de chaflán es una condicional para los edificios de nueva construcción insertados en zona donde este predomina, permitiéndose con carácter excepcional, la consolidación de los edificios existentes que no la presenten, siempre que no produzcan dificultades para el tráfico.

#### 3.7.4 Tipos y elementos de fachada

##### 3.7.4.1 Cercados

**Artículo 134:** La utilización de los cercados se ajusta y regula según las condicionales particulares de cada zona de regulación, para los que se establece lo siguiente:

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





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



- k) En edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público, según lo dispuesto en los acápites referidos a portales, no se realizan cercados frontales ni laterales hasta la segunda línea de fachada.
- l) Los cercados o muros delimitadores de la parcela se realizan con elementos que ofrezcan el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos o impactos naturales, salvo que se construyan estructuralmente capaces de resistirlos; garantizando un drenaje rápido, integrado al estudio y solución general de la evacuación de las aguas de la zona.

**Artículo 135:** Se utilizan setos vivos a manera de enmascaramiento o como el propio elemento de delimitación de la propiedad, siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan, ajustándose a:

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

#### 3.7.4.2 Jardines

**Artículo 136:** La franja libre de jardín, donde este sea condicional, se atiene a las siguientes determinaciones:

- a) En los jardines frontales se colocan cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 m.
- b) La pavimentación puede alcanzar hasta un máximo del 40 % de su superficie, hasta un 100 % es con carácter excepcional en dependencia de la zona y la función pública que albergue la edificación a la que sirva.
- c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanzan como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el que debe tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- d) No se colocan construcciones permanentes o de carácter temporal, solo aquellas que son propias y compatibles con su función.

**Artículo 137:** En el área de jardín se construyen sótanos, los que abarcan hasta la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera; si es basamento no es permitido.



**Artículo 138:** El techo de los sótanos referidos en el artículo anterior es piso de jardín, por lo que es habilitado a este fin, de acuerdo con lo regulado.

**Artículo 139:** Se autoriza en las áreas de jardín solo aquellos elementos de carácter ornamental y que complementan la actividad que allí se realiza: jardineras, bancos, luminarias, fuentes, espejos de agua, pérgolas, entre otros afines a la función.

#### 3.7.4.3 Portales

**Artículo 140:** La franja de portal se atiene a las siguientes disposiciones:

- a) El cierre de portales se realiza siempre que exista jardín frontal.
- b) El cierre de portales existentes y de nueva planta para funciones afines a la de estar está condicionada a que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
- c) Los cierres de los vanos de portal se hacen de columna a columna y de piso a techo o arquivadas en los distintos muros con materiales transparentes sobre bastidores preferiblemente metálicos o plásticos con derrame exterior, sobre murete ciego de hasta 0,90 m de altura máxima; en el caso de que esta baranda ciega, murete o antepecho ya exista, se mantiene, siempre que cumpla lo anterior.
- d) Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar.
- e) Se realizan cierres con rejas, siempre que cumplan lo aquí dispuesto.
- f) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se cierran estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por un estudio técnico.
- g) Para las instalaciones o edificaciones que por su función así lo requieran se dispone el portal abierto de uso, tránsito o paso público.
- h) No se permite la construcción de entresuelos en portales.
- i) Los portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4 m no se cierran de manera parcial ni total.



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

k) El cierre de portales en edificios típicos o repetitivos se realiza siempre que éstos correspondan física y funcionalmente con uno o más apartamentos específicos y posean igual diseño.

**Artículo 141:** Para los edificios o viviendas individuales de nueva construcción que den frente a plazas, parques, avenidas y arterias principales y secundarias en el centro histórico y de servicios, se establecen portales abiertos al tránsito público los que se habilitan a expensas de sus propios terrenos.

#### 3.7.4.4 Alturas

**Artículo 142:** Para las alturas se dispone que:

a) Se mide por la mayor distancia vertical de la fachada, en caso de existir más de una fachada se toma la altura en cada una de ellas.

b) La altura media de la edificación se adopta por las tres plantas, entre 12-16 m.

c) Las alturas a alcanzar para las nuevas edificaciones se establecen en las regulaciones específicas de intervención urbana para cada zona.

d) Los huecos de los edificios, abiertos directamente al exterior, se protegen con antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1 m de altura mínima; de igual manera y bajo las mismas condiciones se protegen las terrazas accesibles a personas.

e) La altura de las barandillas de las escaleras es como mínimo de 0,95 m.

f) En las alturas de las edificaciones no se incluyen los motivos ornamentales no habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua y cajas de ascensores; tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.

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

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

i) En caso de inserción de una nueva edificación que colinde con inmuebles de grado de protección II, o que en el contexto inmediato (inmueble enfrenteado o en diagonal) se



encuentren inmuebles con grados de protección I o II, la altura máxima de dicha edificación se analiza y decide según estudio volumétrico del contexto.

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

**Artículo 143:** El número de pisos máximo se considera entre 4 y 5 plantas y el mínimo entre 1 y 2 plantas, en dependencia de las características de la zona de regulación.

**Artículo 144:** Para las parcelas vacías que posean un carácter singular como punto focal de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos, etc. se establecen alturas mayores en metros y número de plantas siempre y cuando se realice un estudio de impacto de la parcela y la edificación sobre el espacio urbano en que se emplaza.

#### 3.7.4.5 Puntales y entrepisos

**Artículo 145:** Los puntales de los pisos que constituyan un edificio se ajustan a las siguientes dimensiones mínimas, se descuentan entre 0,20 y 0,30 m de placa o losa y soladura:

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

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

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

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

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

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

g) En edificios de viviendas se ejecutan entrepisos, en planta baja a partir de la segunda o tercera crujía en dependencia de la existencia o no de portal; a partir del primer nivel, se construyen desde la primera línea de fachada, siempre y cuando no afecte expresión



del conjunto en edificaciones de hasta 3 plantas, teniendo en cuenta la altura de la colindancia, la proporción de los vanos, líneas de cornisas y puntales, según diseño.

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

#### 3.7.4.6 Sótanos y semisótanos

**Artículo 146:** La construcción de sótanos y semisótanos es obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa, para lo que se prescribe lo siguiente:

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

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

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

d) El que construya sótano inmediato a una pared medianera es responsable de los perjuicios que a ésta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.

e) Los semisótanos tienen como altura máxima exterior 1,20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto, de sobrepasar esta dimensión se considera como una planta más.

#### 3.7.4.7 Salientes

**Artículo 147:** Los salientes mantienen las alineaciones de fachada predominantes en cada calle y se atienen a las siguientes reglas:

a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocupa en ningún caso más del 15 % del ancho de la acera.

b) Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios son medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

c) Se utilizan como salientes pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.



d) Según el orden o categoría de las calles a la cual se enfrente el edificio de que se trate, sus medidas son las siguientes:

- Vía o arteria principal (primer orden) = 0,10 m
- Vía o arteria menor (primer orden) = 0,07 m
- Calle colectora (segundo orden) = 0,05 m
- Vía local (tercer orden) = 0,04 m

e) Si esos elementos decorativos tienen un espesor mayor, el exceso sobre las medidas fijadas es ganado detrás de la alineación oficial, formando entrada o retalle en el paramento del muro de fachada.

f) El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasa el correspondiente a los balcones en concordancia de éste con el orden de la calle a que de frente:

- Vía o arteria principal (primer orden) = 1,50 m
- Vía o arteria menor (primer orden) = 1,20 m
- Vía colectora (segundo orden) = 1 m
- Vía local (tercer orden) = 0,60 - 0,80 m

**Artículo 148:** Se considera la cornisa como el elemento arquitectónico que superiormente remata una fachada, en ningún caso sobrepasa el correspondiente a los balcones, anteriormente fijado, en concordancia con el orden de la calle a que de frente.

**Artículo 149:** Los aleros en las fachadas a la altura de los niveles de piso no exceden de 0,70 m para que se consideren como tal, su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos.

#### 3.7.4.8 Balcones, logias y terrazas

**Artículo 150:** El uso de balcones caracteriza funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal, para los mismos se establece:

- a) No se amplían los balcones.
- b) El cierre de balcones en edificios típicos o repetitivos se realiza siempre que éstos correspondan física y funcionalmente con uno o más apartamentos específicos, tengan igual diseño y estén justificados de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada.
- c) Los antepechos se resuelven con elementos estructurales decorativos o balaustres hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel de piso correspondiente.
- d) El vuelo máximo medido a partir de las fachadas es de:
  - Vía o arteria menor (primer orden) = 1,20 m



- Vía colectora (segundo orden) = 1 m

- Vía local (tercer orden) = 0,80 m

e) En las edificaciones existentes se mantiene las condiciones de los balcones que contengan.

f) Las antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, no se colocan donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

**Artículo 151:** Las terrazas y logias ocupan la primera crujía de las plantas de la edificación, por encima de la planta baja, y se sitúan por encima del portal definido anteriormente, para las que se establece lo siguiente:

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

b) Están localizadas en la fachada exterior, en patios y en todo el contorno de la edificación.

c) El retranqueo coincide con el del portal en planta baja y la altura libre del puntal es igual que el de la planta correspondiente, aunque se manifiesta compositivamente como un doble puntal o puntal alto.

d) El antepecho es igual al de los balcones, los que pueden incorporarse como vuelos de remate de la terraza.

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

f) Las terrazas se localizan en cubiertas o en áreas retranqueadas, se utilizan como áreas transitables públicas y mantienen acceso independiente al resto de los usos de la edificación.

g) Las terrazas poseen un vuelo máximo de 1.20 m medidos a partir de las fachadas, sin ocupar la longitud total de la misma y de forma discontinua.

#### 3.7.4.9 Marquesinas y toldos

**Artículo 152:** Para las marquesinas y toldos se establecen las siguientes disposiciones:

a) Las marquesinas marcan el acceso principal del inmueble y para ser consideradas como tal tienen más de 0,70 m en su voladizo.





- b) La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación es de 2,50 m y quedan con respecto a la línea de borde exterior de acera como mínimo 0,40 m.
- c) Su saliente máximo respecto a la alineación, es el ancho de la acera reducido a 0,20 m desde el contén.
- d) Los elementos sustentantes nunca apoyan directamente sobre la calzada o acera.
- e) Su forma es plana o curva, en posición horizontal, vertical, inclinada, semipiramidal y semiesférica o constituida por combinaciones de estos elementos.
- f) El material es resistente y duradero, como lona, plásticos, metales u otros, siempre que sean ligeros y lavables, para el caso de los toldos.
- g) No se colocan sobre ellos materiales, equipos u otros elementos.
- h) El desagüe de las marquesinas se canaliza a la vía pública por debajo de la acera.
- i) No se colocan toldos fijos.
- j) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos, quedan sobre una altura de 2,10 m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes y hacia el interior de la edificación en que se coloquen.
- k) Cualquiera que sea su posición su superficie no puede cubrir más del 30 % de la franja de jardín, pueden llegar hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2 m, teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no sobrepasan en su lado, espesor o sección los 0,15 m.

### 3.7.5 Imagen urbana y arquitectónica

#### 3.7.5.1 Tipología arquitectónica

**Artículo 153:** Para la tipología de edificios multifamiliares se establece lo siguiente:

- a) Inmuebles con un grupo de viviendas en cada uno de sus niveles, en parcelas de variadas dimensiones.
- b) El acceso es común y en él se concentra la circulación vertical, ya sea por escaleras o elevadores.
- c) El patinejo es la solución de ventilación dominante aunque a menudo estos se combinan con patios laterales o centrales.



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

e) Los inmuebles en que se requiera la ubicación de servicios o cualquiera otra función no residencial en la planta baja y las plantas superiores se destinen a viviendas, son considerados de tipo mixto.

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

**Artículo 154:** Las construcciones se adecuan formalmente al ambiente urbano, a través de las características de las fachadas, las cubiertas, los vanos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte.

**Artículo 155:** Para las nuevas construcciones se establece:

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

**Artículo 156:** La solución del ritmo de las fachadas y la relación vanos-paños macizos, así como de la proporción de dichos vanos, se adecua a las características tipológicas de la edificación.

- a) En todos los casos se procura la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.
- b) Las fachadas de los edificios se componen unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales de servicios si los hubiera.
- c) Cuando la edificación objeto de la obra afecta la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por objetos de algún grado de protección individualizada, se adecua la



composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición.

d) Las soluciones de ritmos y proporción entre vanos y macizos en la composición de las fachadas se adecua a las de la edificación protegida, los vanos tienen que hacerse verticales cuando coinciden con estructuras de muro de carga.

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

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

g) Es preferente la fenestración con proporciones verticales.

**Artículo 157:** En instalación climatizada se colocan los aparatos de manera tal que no sean visibles desde el exterior, sin que sobresalgan de la línea de fachada, quedando integrados en la composición y formalización de la misma.

**Artículo 158:** Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior o en alineación de portal proyectan hacia fachada por encima de los 3 m sobre el nivel de la acera.

**Artículo 159:** El conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación y los espacios que ocupan, aseguran el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto; cumplen, además:

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

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

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

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



- e) La red de agua potable abastece todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.
- f) Todo edificio consta con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia.
- g) Cuando la fuente de energía utilizada es el gas, los combustibles sólidos o líquidos derivados del petróleo, se respeta lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.
- i) Toda edificación consta con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada.
- j) Las antenas no se instalan en las fachadas exteriores del edificio.
- k) Las dependencias y/o locales destinados a la permanencia de personas que, por su destino, puedan ser cerrados, poseen además de la mecánica otra forma de ventilación.
- l) Todo inmueble de nueva planta que salve desde su acceso desniveles superiores a cinco plantas cualesquiera que fueran el uso o actividades a los que se destine, dispone de ascensor.
- m) En edificios de concurrencia pública de más de tres plantas, se disponen ascensores para salvar el desnivel, aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.
- n) El dimensionado de los ascensores queda definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, se calcula en función del número de usuarios previstos, las necesidades del edificio y el número de plantas servidas, siendo todos aptos para el ascenso y el descenso.
- o) Los desembarques de los ascensores instalados tienen comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.
- p) Se instalan montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.
- q) Las escaleras mecánicas cumple con las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen, lo que no exime de la obligación de instalar ascensor.



- r) Toda edificación dispone de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos y los usuarios.
- s) Todo inmueble, local o dependencia, cuenta con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, siendo obligación de los usuarios la disposición y retirada posterior de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio de limpieza.
- t) Todo edificio de nueva planta, rehabilitación o refuncionalización, prevé un espacio en su interior con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan, asegurando su perfecta independencia del resto de los usos contenidos en la edificación.
- u) Las instalaciones para la evacuación de las aguas residuales, tanto pluviales como fecales, se definen por su capacidad de evacuación sobre la base de la normativa sectorial vigente y cumplen las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.
- v) En ningún edificio se instala salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, ni provisional ni definitivamente.
- w) Todo tipo de conducto o chimenea está provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que la salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- x) Los conductos no transitan visibles por las fachadas exteriores y se elevan como mínimo 1 m por encima de la cubierta más alta.
- y) Los conductos de evacuación de humos se disponen hacia el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.
- z) En caso de que discurran a través de patios interiores o patinejos, aseguran una distancia mínima de 3 m hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

### **3.8. Acciones constructivas**

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



**Artículo 160:** Las obras de conservación, rehabilitación, restauración y remodelación son permisibles en dependencia de la zona de regulación de que se trate.

**Artículo 161:** Para las acciones constructivas se cumple lo establecido para las zonas de alto valor y edificaciones con grados de protección I y II.

**Artículo 162:** Las ampliaciones y obras nuevas se rigen por lo establecido en las Regulaciones Específicas para cada zona de regulación.

**Artículo 163:** A escala urbanística son permisibles las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona de regulación: remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación y completamiento.

**Artículo 164:** A escala arquitectónica se permiten las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona de regulación: consolidación, liberación, reintegración, integración, adaptación, rehabilitación.

**Artículo 165:** Las acciones constructivas de demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción están en dependencia de la zona de regulación.

**Artículo 166:** Para todo tipo de intervención se establece:

- a) Las intervenciones a nivel arquitectónico en las instalaciones de producción se realizan cuando no se producen crecimientos en sus áreas.
- b) La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso es en función de las características constructivas de cada edificación y del conjunto urbano, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.
- c) Para las edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, sus fachadas se tratan como fachadas principales a los efectos de la calidad del diseño.
- d) Se incorporan materiales y técnicas tradicionales al tratamiento de las fachadas, de terminación integral, resistentes a la intemperie, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.
- e) En las edificaciones existentes se conservan los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.
- f) En las edificaciones sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicación, servicios y otros, se enmascaran en las azoteas de las edificaciones.



g) Las cisternas se construyen totalmente soterradas bajo el edificio dentro de los límites de propiedad.

h) No se realizan ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, pasillos interiores, patios interiores y patinejos, solo hacia los pasillos laterales y de fondo cuando poseen una dimensión tal que después de ejecutada se mantienen sus dimensiones mínimas establecidas según la zona de regulación.

i) Se realiza el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

### 3.8.2 Demoliciones

**Artículo 167:** 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 168:** Se considera susceptible de declaración de ruina a los edificios en que exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % del valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

**Artículo 169:** Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se evita la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial; para ello se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

**Artículo 170:** Para los edificios catalogados con grados de protección, cualquier acción de demolición total, parcial y de liberación de agregados requiere de un proyecto previamente aprobado por la entidad competente.

**Artículo 171:** La demolición total de un inmueble se realiza cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en que se ubica, luego de comprobada la imposibilidad de preservar partes y elementos de valor.

**Artículo 172:** La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones se realiza cuando estos ofrecen peligro de derrumbe o, en caso de que, con dicha



demolición, se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble.

**Artículo 173:** En caso de derrumbe o demolición la entidad competente ejecuta las siguientes acciones:

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

**Artículo 174:** El cierre temporal del tránsito de vehículos se realiza cuando:

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

**Artículo 175:** No se permite el apuntalamiento de edificio alguno sin permiso concedido a ese efecto, bajo la dirección de la entidad facultada para estos casos.

**Artículo 176:** Se evacuan los edificios en los cuales las condiciones de seguridad están tan afectadas que constituyen un peligro para sus moradores.

**Artículo 177:** Se establece por parte de la entidad competente la zona de la vía pública que considere peligrosa al ejecutarse trabajos de demolición, y exige si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito público la colocación al frente de una valla protectora.

**Artículo 178:** Se establece para ejecutar la demolición de una edificación con medianería:

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

**Artículo 179:** La demolición de una pared medianera se realiza previo conocimiento del propietario y el vecino colindante, si estos rehusaren dar su





autorización, el que quiera hacer la demolición, acude a la entidad competente para la tramitación.

**Artículo 180:** No se arroja directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

**Artículo 181:** El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición, los que son retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

### 3.8.3 Intervenciones en edificios con grados de protección

**Artículo 182:** Se aplican para la ejecución de acciones constructivas en inmuebles y sitios de alto valor las normas sobre protección de los bienes culturales lo dispuesto en la legislación vigente, además de lo siguiente:

- a) Los bienes con grado de protección I se conservan íntegramente y se restauran en dependencia de su estado constructivo, recomendándose para ellos las actividades que tiendan a su conservación y restauración (funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población).
- b) Los bienes con grado de protección II se someten a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento; se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento.
- c) Para las edificaciones con grado de protección I y II es incompatible el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas, solo se admiten en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.
- d) Las funciones administrativas y otras instalaciones estatales que ocupen edificaciones con grados de protección I y II permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- e) Los inmuebles con grados de protección III se someten, previa aprobación, a modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales que le devuelvan parte de su integridad inicial.



f) Los inmuebles con grado de protección IV son adaptados, modificados o demolidos, controlándose su uso; el proyecto de nueva construcción que allí se efectúe no afecta ni el aspecto ni la integridad de los bienes vinculados a ellos.

#### 3.8.4 División y unificación de viviendas

**Artículo 183:** Se realiza la división y unificación de viviendas siempre que se cumpla lo siguiente:

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



- i) En las zonas de regulación de intervención urbana II y III se admiten las divisiones o unificaciones de viviendas, siempre que no se altere la fachada principal original.
- j) Se restringe la unificación de viviendas localizadas en edificaciones colindantes en parcelas independientes.

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

**Artículo 184:** Las áreas libres resultantes del % mínimo de superficie descubierta en la parcela se mantienen libres de construcción, ya sea temporal o definitiva.

**Artículo 185:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a lo regulado, no afectan los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

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

#### **3.8.5 Escaleras**

**Artículo 186:** No se construyen las escaleras en áreas de la vía pública, aceras, parterres, ni espacios pertenecientes a colindantes.

**Artículo 187:** Se admiten escaleras en franja de jardín siempre que cumplan con las Normas Técnicas.

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

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

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

- a) Un ancho mínimo de 1,20 m.



b) Están interrumpidas por descansos adecuados según las normas constructivas para escaleras exteriores.

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

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

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

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

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

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

### 3.8.6 Mezzanines

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

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

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

### 3.8.7 Entrepisos

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



- a) Se localizan a partir de la segunda o tercera crujía en el caso de las calles con portal de uso público, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de la edificación y se destina fundamentalmente a dormitorios.
- b) En las plantas altas se ejecutan a partir de la primera crujía siempre y cuando no se muestren en fachada.
- c) Se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, y evita la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.
- d) La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes es de 2,40 m como mínimo.
- e) Cuentan con adecuada ventilación e iluminación natural.
- f) Cumplen las normas técnico-constructivas establecidas.
- g) No se autoriza, para los de nueva creación, la madera.

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

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

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

### 3.8.8 Patios y patinejos

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

- a) El respeto de las dimensiones originales, estableciéndose para casos de modificación, una superficie mínima del 20 % de la superficie de parcela, cuyo lado menor tiene una dimensión mínima de 2 m en toda su altura.
- b) Si existen o se crean varios patios, la superficie mínima se cumple entre todos.
- c) Para las nuevas edificaciones se establecen las mismas condiciones, en este caso todas las piezas habitables abren a este tipo de patios y no a patinejos.
- c) Para los patios interiores se dispone que al menos en uno de sus lados existan galerías o pasillos de circulación.
- d) Cuando la planta baja se destina a uso comercial, no residencial, o incompatible con los de la planta alta, que requieran climatización mecánica, se cubre la totalidad del



suelo en ese nivel y se aplica la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales localizados en el entrepiso, con lucernarios que brinden iluminación natural.

e) Se establece la recuperación de los patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias; de igual manera para los casos de rehabilitación de inmuebles para uso habitacional.

f) Se abren patinejos en los edificios con grado de protección III y IV, siempre que no alteren la estructura del inmueble ni se expresen en fachada.

g) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el interior de las mismas y en caso que den a las fachadas principales quedan enmascarados con soluciones de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

### **Patinejos**

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

a) En las edificaciones a mantener se respetan sus dimensiones, para casos de modificación se plantea una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> siempre que su lado menor tenga una dimensión mínima de 0,80 m, dimensiones que se respetan en toda la altura del patinejo.

b) Los patinejos no se consideran como sistema único de ventilación e iluminación de las piezas habitables.

c) En ambos casos la superficie mínima de 20 % de área descubierta de la parcela, establecida para los patios interiores, incluye también la superficie de los patinejos interiores.

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

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

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



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

- a) Su creación está condicionada a que se respete, en cada nivel edificable, las dimensiones y porcentajes de ocupación establecidas.
- b) Cada propietario, en la parte de la edificación que le corresponda, abre hacia estos de manera temporal puertas y ventanas, mientras no haya título en contrario, perjudique a los demás vecinos o afecte la imagen urbanística y arquitectónica de la edificación.
- c) Hacia los patios de uso mancomunado no se realiza construcción saliente, ampliación u obra nueva.
- d) Si en el patio hay objetos o instalaciones de uso común como cisterna, pozo, etc. cada ocupante puede usarlos sin perjudicar a los demás, correspondiendo a todos, las reparaciones que en dichos objetos o instalaciones se necesiten.

#### 3.8.9 Paletas de color

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

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

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

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

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

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



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

### 3.8.10 Barreras urbanas y arquitectónicas

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

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

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

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

### 3.9 Usos de suelo

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

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

**Artículo 219:** La localización de funciones para uso religioso, de servicios básicos, militar y orden interior, público, alojamiento, comercio, gastronomía, cultura,





administración, salud, educación, deporte, recreación, almacenes y talleres es permisible según la zona de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) En las zonas que así lo permitan por sus dimensiones y características se realiza paralelo a lo largo de las calles.
- b) En la parcela es soterrado o semisoterrado.
- c) A nivel del terreno se restringe, en casos excepcionales y bien fundamentados se autoriza temporalmente por un período máximo de seis meses.



d) Es preferente, para todas las zonas, el estacionamiento compartido entre usos varios que se desarrollen a diferentes horas del día sin interferir unos con otros.

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

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

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

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

### **3.10 Carteles y señalizaciones**

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

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

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

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



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

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

**Artículo 237:** Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, se integran a la composición de la fachada, con estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

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

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

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

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

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

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

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



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

**Artículo 244:** Se rescatan y conservan los carteles y elementos de señalética de establecimientos comerciales que estén en uso, su conservación depende del análisis previo del valor de los mismos y su réplica de que existan análisis históricos que demuestren su relevancia e imagen, así como el mantenimiento de la función en el inmueble.

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

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

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

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

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

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

### **3.11 Mobiliario urbano**

**Artículo 250:** Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos para



desechos menores y otros, requieren de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación.

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

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

a) Un diseño que responda a un proyecto integral y garantice una coherencia formal del conjunto.

b) En espacios públicos se colocan rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección, que no sobrepasen la altura de 0,60 m.

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

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

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

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

a) Conectarse a la red de alcantarillado o saneamiento existente.

b) Proveerse de cisternas o tanques subterráneos.

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

a) No se trasladan de su sitio original.



b) La localización de nuevos elementos no obstaculiza la circulación peatonal ni vehicular.

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

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

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

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

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

**Artículo 261:** Los contenedores de desechos sólidos se confeccionan con material resistente, un diseño uniforme, capacidad que oscila entre 0,50 y 1 m<sup>3</sup> y se colocan en lugares próximos a las intersecciones de vías locales (no peatonales), sin obstruir el tráfico vehicular, ni el acceso y la visualización de los inmuebles.

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

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

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

**Artículo 265:** Es preferente la colocación de teléfonos públicos dentro de cabinas o kioscos en lugares de uso público, permanentemente abiertos (portales, estaciones de



policía, hospitales, farmacias, etc.), en parques, plazas y plazuelas, incluyendo los pórticos que ofrecen a éstos su fachada.

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

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

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

#### **4.1.1 Derroteros**

##### **4.1.1.1.- ZRIU I-I. Zona de Valor San Francisco de Paula**

Inicia su derrotero en la intercepción de la calle San Francisco y el límite de fondo de propiedad de las viviendas de la Calzada de **GuinesGüines**, tomando rumbo sureste hasta interceptar la calle Cerrada, girando rumbo suroeste hasta la intercepción de la calle Diego Freanchi y el límite de fondo de propiedad de las viviendas de la Calzada de **GuinesGüines**, continuando rumbo noroeste hasta la intercepción de la Calzada de **GuinesGüines** y calle San Francisco, girando rumbo noreste hasta el punto de partida.

#### **4.1.2 Caracterización general de la zona**

##### **4.1.2.1- ZRIU I-I. Zona de Valor San Francisco de Paula**

Esta zona responde a parte del área del viejo poblado del mismo nombre, núcleos originales alrededor de la Ermita, que desde finales del siglo XVII existió allí. Se caracteriza por ofrecer la imagen de poblado lineal antiguo establecido a lo largo de un camino de cierta importancia. Se presenta fundamentalmente la función residencial, aunque contiene un pequeño núcleo de servicios.

#### **4.1.3 Regulaciones Específicas**

##### **4.1.3.1 ZRIU I-I Zona de Valor San Francisco de Paula**

**Artículo 266:** Es permisible el portal de uso privado

**Artículo 267:** No presenta franja de jardín.

**Artículo 268:** El número máximo de plantas permisible es dos.

**Artículo 269:** El puntal promedio de las edificaciones es entre 3 y 6 m.



**Artículo 270:** La localización de industrias, talleres, bases de transporte y almacenes se prohíbe, se autorizan excepcionalmente talleres vinculados a artesanos y artistas, y otros desempeños compatibles con el uso residencial de la zona.

**Artículo 271:** Las tipologías constructivas permisibles son la I y II, excepcionalmente la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional, hasta que se pueda reponer la tipología original.

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

### **4.2.1 Derroteros**

#### **4.2.1.1- ZRIU II.1 Martín Pérez**

Martín Pérez inicia su derrotero en la intersección formada por la Vía Blanca y el Río Martín Pérez, límites con el municipio Regla y Guanabacoa, toma por el río con rumbo Sureste y luego con rumbo Sur hasta interceptar la Autopista Nacional Habana-Cienfuegos, por la que gira con rumbo Este hasta interceptar la Calle Central del Reparto Martín Pérez, por la que continúa por Noroeste hasta interceptar la Calle 5ta, por la que toma con rumbo Suroeste hasta interceptar la Calle Mercado, por la que toma por rumbo Noroeste hasta interceptar la Calle 3ra, por la que toma con rumbo Suroeste hasta interceptar la Ave. 24 de febrero, por la que continúa con rumbo Noroeste hasta interceptar el Pasaje A, por la que toma por rumbo Norte hasta interceptar la calle 2da por la que gira con rumbo Este hasta interceptar la Calle Guarina hasta Vía Blanca girando por este punto hasta el río Martín Pérez. Punto de partida.

#### **4.2.1.2- ZRIU II.2 Barrio Obrero**

Barrio Obrero inicia su derrotero por la intersección formada por la Calle Central del Reparto Martín Pérez y la Ave. Ciudadamar, tomando por esta última con rumbo Suroeste hasta interceptar la Ave. 24 de febrero, por lo que toma rumbo Noroeste continuando por la Ave. Circunvalación con rumbo Oeste hasta interceptar el Pasaje Troya, por lo que continúa por el mismo rumbo hasta interceptar el límite de la Calle Cowley hasta interceptar la Vía Blanca tomando rumbo Noroeste hasta interceptar la Calle Guarina por lo que toma rumbo Sur hasta interceptar la Calle 2da.girando en esta con rumbo Oeste hasta interceptar la Calle Pasaje A, por la que toma rumbo Sur hasta interceptar la Ave. 24 de febrero la que toma con rumbo Oeste hasta interceptar la Calle 3ra, por la que toma rumbo Noroeste hasta interceptar la Calle Mercado, gira rumbo Suroeste hasta interceptar la Calle 5ta por la que toma rumbo Noroeste hasta interceptar la Calle Central, hasta interceptar la Ave. Ciudadamar. Punto de partida.

#### **4.2.1.3 – ZRIU II.3 Jacomino**





Jacomino inicia su derrotero en la intersección formada por la Ave. 24 de Febrero y Ave. Ciudadamar tomando por esta última con rumbo Suroeste hasta interceptar la Calle Velázquez por la que toma con rumbo Noroeste hasta interceptar la Calle Rico, por la que toma rumbo Suroeste hasta interceptar la Calle Vista Hermosa por la que toma rumbo Sureste hasta interceptar la Ave. Carolina a partir de este punto toma por la Ave. Carolina con rumbo Suroeste hasta interceptar la Calzada de [GuinesGüines](#) continuando por la misma con rumbo Noroeste, hasta la Calzada de San Miguel de Padrón, a partir de este punto toma rumbo Noroeste hasta interceptar la calle B continuando su rumbo hasta interceptar el límite de la zona IV.1, la que se bordea con rumbo noreste tomando la calzada de Guanabacoa y Vía Blanca hasta interceptar la Calle Cowley, tomando con rumbo Sureste hasta interceptar la Calle Circunvalación, continuando con rumbo Sureste hasta la calle 24 de Febrero y Ave. Ciudadamar, punto de partida

#### 4.2.1.4 – ZRIU II.4 Juanelo-La Fernanda

Inicia su derrotero en el punto de intersección de la calle B y el límite de la zona IV.1, tomando rumbo Sureste hasta interceptar la calzada de San Miguel del Padrón, girando rumbo Oeste hasta interceptar la Calzada de Güines, tomando Rumbo Sureste hasta interceptar la calle Castillo, tomando rumbo Suroeste hasta el Río, bordeando con rumbo Noroeste y Norte, bordeando las márgenes del Río hasta interceptar la Calzada de Güines continuando su rumbo Noreste hasta la intersección de la Calle B y el límite de la Zona IV, punto de Partida

#### 4.2.1.5- ZRIU II.5 California

California inicia su derrotero en la Calle Castillo y Calzada de [GuinesGüines](#), tomando por esta última con rumbo Suroeste hasta interceptar la Calle 5ta, por la que toma con rumbo Suroeste hasta interceptar la Calle 5ta por lo que gira con rumbo Noroeste, bordeando el Río y la Zona VI.1, hasta interceptar la Calle Castillo tomando rumbo Noreste hasta la Calzada de [GuinesGüines](#), punto de partida

#### 4.2.1.9-6 ZRIU II.6 Ciudadamar-Carolina





interceptar la calle Central Noroeste hasta interceptar la calle 1ra, girando con rumbo Noreste hasta interceptar la calzada de San Miguel del Padrón, continúa su rumbo Norte hasta interceptar la calle 8va, límite del reparto Ciudadamar, la que se bordea con rumbo Noreste hasta interceptar el calle de Los Rizos y calle 4ta, girando con rumbo Norte hasta la intercepción de calle 4ta y Autopista Nacional, punto de partida.

#### 4.2.1.8- ZRIU II.8 Monterrey

Monterrey, inicia su derrotero en la intercepción de la Autopista Nacional y el Callejón del Chino, tomando rumbo Sureste hasta interceptar Calle 2da y el 1er Anillo y Callejón Coyula, tomando por este último con rumbo Suroeste hasta interceptar la Ave. Primera por la que gira con rumbo Noroeste hasta interceptar la Calle G, tomando rumbo Suroeste hasta interceptar la Calzada de san Miguel del Padrón, por donde gira rumbo Noroeste, hasta interceptar la Calle Vista Hermosa por donde gira su rumbo Norte hasta la Calle A, bordeando la misma hasta interceptar el Callejón de los Chinos, con el que toma con rumbo Norte hasta su intercepción con la Autopista Nacional, Punto de Partida.

#### 4.2.1.9- ZRIU II.9 Dolores-Cumbre

Inicia su derrotero en la intercepción de la Calzada de GuinesGüines y Callejón Carmelo tomando con rumbo noreste hasta la intercepción de calle Primera y Dolores, por donde gira con rumbo sureste bordeando los límites de la calle I del Reparto Dolores y calle 239 del Reparto La Cumbre hasta llegar a la intercepción de las calles 243 y 94 por donde gira con rumbo suroeste hasta la Calzada de GuinesGüines girando rumbo noroeste hasta su intercepción con el Callejón Carmelo, punto de partida.

#### 4.2.1.10- ZRIU II.10 San Matías

Inicia su derrotero en la intercepción de Calzada de GuinesGüines y Lucero, tomando rumbo Sureste hasta interceptar la calle 23, límite de los repartos San Matías y Veracruz, hasta interceptar calle 10 tomando rumbo Oeste y Norte bordeando los repartos Ampliación de San Matías, San Matías y Lucero hasta interceptar la avenida Dolores, tomando rumbo Oeste hasta interceptar la calle



Lucero, límite del Municipio, tomando rumbo Norte y Noreste hasta interceptar la calzada de GuinesGüines, punto de partida.

#### 4.2.1.11- ZRIU II.11 María Luisa

Inicia su derrotero en la intercepción Calzada de GuinesGüines y el acceso a Calle E del Reparto Veracruz, continuando con rumbo Sureste hasta interceptar el Callejón Barbosa, continuando su rumbo suroeste hasta el límite del reparto, girando con rumbo Noroeste y Norte hasta interceptar el acceso a calle E, por lo que toma con rumbo norte hasta el límite del Reparto por las edificaciones, continuando por este límite con rumbo noroeste hasta interceptar la Calzada de GuinesGüines, punto de partida

#### 4.2.1.12- ZRIU II.12 Diezmero

Inicia su derrotero en la calle 94 y Final del reparto La Cumbre, tomando con rumbo Sur y Este bordeando los límites de los repartos Tejas, Diezmero y la zona V.2, hasta interceptar la Calzada de San Miguel y la calle San Francisco, del reparto Mirador del Diezmero, girando con rumbo Sur hasta interceptar la calle 14, tomando rumbo sureste bordeando los límites del reparto Alturas del Mirador, hasta la intercepción de la calle 12 y calle 7ma, por lo que gira con rumbo Sur hasta interceptar la avenida José Martí, girando con rumbo Noreste hasta los límites de los repartos Diezmero y La Rosita hasta interceptar la Calzada de Guines tomando rumbo noroeste hasta calle 94 del Reparto La Cumbre continuando con rumbo noreste hasta la intercepción de calle 94 y Final, punto de partida.

#### 4.2.1.13- ZRIU II.13 San Francisco de Paula

Inicia su derrotero en el punto de intercepción de los límites de los Repartos Diezmero y La Rosita tomando con rumbo este el límite del reparto y la Zona V.2 hasta su intercepción con la Calzada de GuinesGüines por la que sigue con rumbo este hasta interceptar la calle 120 donde gira con rumbo noreste hasta interceptar calle 1ra girando con rumbo este, norte, noreste y sur bordeando el reparto San Francisco de Paula hasta interceptar la calle 8 del reparto Reboredo, continuando con rumbo sureste y sur bordeando los límites de los repartos Reboredo y Siboney hasta interceptar la Autopista Nacional y Primer Anillo continuando con rumbo oeste hasta interceptar la calle



Marapico, girando rumbo norte hasta su intercepción con la calle San Juan, continuando rumbo oeste bordeando los límites de los repartos Merceditas y Villa Alegre, continuando rumbo norte bordeando los límites de los repartos La Prosperidad y San Francisco de Paula hasta interceptar la Calzada de **GuinesGüines**, girando rumbo noroeste hasta la intercepción de los límites de los repartos Diezmero y La Rosita girando rumbo noreste hasta el punto de partida.

#### 4.2.1.14- ZRIU II.14 Cambute

Cambute se encuentra localizado al Sureste de la intercepción que forma la autopista nacional Habana-Santiago y el 1er Anillo de la Habana, todo este Reparto está conformado por las parcelas que tributan a las Calle Díaz, Polvorín, Callejón y la Carretera de Santa María del Rosario, bordeando la Zona V.2 hasta el punto de partida.

#### 4.2.1.15- ZRIU II.15 Central

Central inicia su derrotero en la intercepción de la Calle 52 y Río Guachinango tomando un rumbo Suroeste por la Ave. 52 hasta interceptar con Línea del Ferrocarril, bordeando esta y continuando su rumbo Noroeste por los límites del Municipio hasta interceptar el límite de la Zona VI.1, girando rumbo noreste hasta el Río continuando con rumbo Sureste hasta el punto de partida.

#### 4.2.1.16- ZRIU II.16 Veracruz

Veracruz inicia su derrotero en la intercepción de la Calle 23 y Calzada de **GuinesGüines**, tomando por esta última hasta el límite de los repartos Veracruz y María Luisa, girando con rumbo Sur hasta interceptar la calle F, continuando con el mismo rumbo hasta la intercepción con calle 2da, girando con rumbo oeste hasta la intercepción con calle 23 donde gira con rumbo noreste hasta su intercepción con la Calzada de **GuinesGüines**, punto de partida.

#### 4.2.1.17- ZRIU II.17 Las Granjas

Comprende las manzanas entre las calles Magda, Blanco Arena, Vivian, Carretera Santa María del Rosario y Final, bordeando el límite de la Zona V.2

### 4.2.2 Caracterización general de la zona

#### 4.2.2.1- ZRIU II.1 Martín Pérez

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas cerradas, pasillos laterales que oscilan entre 0,50m y 0,75m. No es predominante la franja de jardín ni el régimen de



medianería. Predominan las viviendas unifamiliares de una y dos plantas y edificaciones en tiras.

#### 4.2.2.2- ZRIU II.2 Barrio Obrero

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0,75m y más, predomina la franja de jardín, las viviendas unifamiliares de una y dos plantas, existen además edificios multifamiliares de cinco plantas comprendidos en la faja entre Vía Blanca y calle B. En esta zona existen dos parques importantes que son el Parque José Martí, el Parque de la Herradura y el parque Residencial Obrero

#### 4.2.2.3- ZRIU II.3 Jacomino

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas cerradas, pasillos laterales de 0,50m como mínimo, predomina el régimen de medianería y de edificaciones a borde de acera. No existe la franja de jardín. Predominan las viviendas unifamiliares y en tiras de una y dos plantas.

En esta zona se encuentra el Parque Leonor Pérez y el Hospital Pediátrico de San Miguel del ~~Padrón Manuel Padrón~~ ~~Manuel Aneiro Subirat~~ (Balear), este último con grado de protección II.

#### 4.2.2.4- ZRIU II.4 Juanelo-La Fernanda

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas cerradas, pasillos laterales de 0.50m como mínimo. Predominan las viviendas unifamiliares y en tiras de una y dos plantas y las edificaciones al borde de acera. No existe franja de jardín. En esta zona se encuentra ubicada la zona centro Virgen del Camino, donde se encuentran concentrados los servicios y la zona de valor que comprende la calzada de ~~Guines Güines~~ desde la Virgen del Camino hasta la Calle Beltrán, incluyendo los parques de la Virgen del Camino y ~~Baladona Badalona~~. En ~~este esta~~ zona se encuentra la casa natal de la pintora Antonia Eiriz, donde surgió el movimiento de arte popular Papier Maché, con grado de protección I

#### 4.2.2.5- ZRIU II.5 California

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.75m como mínimo, predomina la franja de jardín, las viviendas unifamiliares de una y dos plantas y existen edificios multifamiliares que oscilan entre tres y cinco plantas.

#### 4.2.2.6- ZRIU II.6 Ciudadamar-Carolina



Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.75m como mínimo, predomina la franja de jardín, las viviendas unifamiliares de una y dos plantas y existen edificios multifamiliares que oscilan entre tres y cinco plantas.

#### 4.2.2.7- ZRIU II.7 Luyanó Moderno

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.50m como mínimo, predominan las viviendas unifamiliares y en tiras de una y dos plantas. No predomina la franja de jardín. El estado técnico de las viviendas en general es de regular a malo.

#### 4.2.2.8- ZRIU II.8 Monterrey

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 1.00m como mínimo, predomina la franja de jardín, las viviendas unifamiliares de una y dos plantas y existen edificios multifamiliares de tres plantas. El estado técnico de las viviendas en general es bueno.

#### 4.2.2.9- ZRIU II.9 Dolores-La Cumbre

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.75m como mínimo, predomina la franja de jardín, las viviendas unifamiliares de una y dos plantas y existen edificios multifamiliares que oscilan entre tres y cinco plantas. El estado técnico de las viviendas en general es bueno. En esta zona se encuentra la casa donde vivió Benny Moré, que tiene un grado de protección II

#### 4.2.2.10- ZRIU II.10 San Matías

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.75m como mínimo, predomina la franja de jardín, las viviendas unifamiliares de una y dos plantas y existen edificios multifamiliares de cinco plantas. El estado técnico de las viviendas en general es bueno.

#### 4.2.2.11- ZRIU II.11 María Luisa

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.50m como mínimo, predominan las viviendas unifamiliares de una y dos plantas y las medianerías.



#### 4.2.2.12- ZRIU II.12 Diezmero

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.50m como mínimo, predominan las viviendas unifamiliares de una y dos plantas. No predomina la franja de jardín.

#### 4.2.2.13- ZRIU II.13 San Francisco de Paula

Esta zona se caracteriza por presentar manzanas semicerradas, pasillos laterales de 0.50m como mínimo, predominan las viviendas unifamiliares de una y dos plantas. No predomina la franja de jardín. En esta zona se encuentran edificaciones con grados de protección I y II, como son Finca La Vigía, la Iglesia La Ermita y el antiguo cementerio.

#### 4.2.2.14- ZRIU II.14 Cambute

Esta zona se caracteriza por manzanas semicerradas y abiertas. Las viviendas son unifamiliares de una y dos plantas y el régimen de medianería solo está presente en las comunidades de tránsito Cambute 1 y Cambute 2.

#### 4.2.2.15- ZRIU II.15 Central

Esta zona se caracteriza por manzanas abiertas. Las viviendas son unifamiliares de una y dos plantas y predomina el régimen de medianería y la franja de jardín.

#### 4.2.2.16- ZRIU II.16 Veracruz

Esta zona se caracteriza por manzanas semicerradas y abiertas. Las viviendas son unifamiliares de una y dos plantas y existen edificios multifamiliares de cinco plantas, predomina la franja de jardín. Los pasillos laterales tienen 0,75m de ancho como mínimo.

#### 4.2.2.17- ZRIU II.17 Las Granjas

Esta zona se caracteriza por manzanas semicerradas. Las viviendas son unifamiliares de una y dos plantas, predomina la franja de jardín. Los pasillos laterales tienen 0,75m de ancho como mínimo.

### 4.2.3 Regulaciones específicas

**Artículo 272:** El % de área descubierta se utiliza para pasillos de servidumbre, pasillos laterales y de fondo, patios traseros, interiores o patinejos.





**Artículo 273:** El puntal promedio de las edificaciones es el predominante en cada zona de regulación.

**Artículo 274:** Nuevas industrias, talleres, bases de transporte y almacenes no son permisibles en esta zona, excepcionalmente se localizan aquellos talleres vinculados a artesanos, artistas y otros desempeños compatibles con el uso de suelo residencial de la misma.

**Artículo 275:** Las industrias, talleres y almacenes existentes, incompatibles con el uso residencial de la zona, son reubicados progresivamente en suelo con vocación para estas funciones o en la Zona Industrial de Guanabacoa.

#### **4.2.3.1. ZRIU II.1 Martín Pérez**

**Artículo 276:** La tipología urbanística es de manzanas cerradas.

**Artículo 277:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 85 %.

**Artículo 278:** El 15 % de área descubierta se utiliza para pasillos de servidumbre, patios interiores o patinejos, siempre que no se expresen hacia la vía pública.

**Artículo 279:** La nueva construcción de portal de uso público y privado es permisible.

**Artículo 280:** No se establece la condicional de jardín.

**Artículo 281:** El número máximo de plantas es dos.

**Artículo 282:** Las tipologías constructivas permisibles son la I y II, de manera excepcional las tipologías III y IV siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional, hasta tanto se pueda reponer la tipología original.

**Artículo 283:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es de 1 m.

**Artículo 284:** En los barrios precarios de transformación 14 y Hernández y Central y Autopista la acción constructiva es mantenimiento, hasta tanto sean aprobados e implementados los planes parciales para los mismos.

#### **4.2.3.2. ZRIU II.2 Barrio Obrero**

**Artículo 285:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 286:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 %.

**Artículo 287:** El 33% de área descubierta se utiliza para pasillos de servidumbre, laterales y de fondo, patios interiores y patinejos.



- Artículo 288:** El número máximo de plantas es tres.
- Artículo 289:** Las tipologías constructivas permisibles son la I y II.
- Artículo 290:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2,00 m y se adaptan en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.
- Artículo 291:** En las calles donde existe condicional de jardín frontal tiene un ancho de 2,50m y se adaptan en cada caso a las condicionales específicas para cada calle, en los solares de esquina la condicional de jardín es para ambas calles.
- Artículo 292:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es de 1 m.
- Artículo 293:** Se conserva y mantiene el ancho de acera y parterre existente.

#### **4.2.3.3. ZRIU II.3 Jacomino**

- Artículo 294:** La tipología urbanística es de manzanas cerradas.
- Artículo 295:** El coeficiente de ocupación del suelo es de 85 %, con un 15%, de área descubierta.
- Artículo 296:** El número máximo de plantas es tres.
- Artículo 297:** Las tipologías constructivas permisibles son la I y II de manera excepcional la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional.
- Artículo 298:** Los portales y medios portales de carácter privado poseen un ancho de 1,50 m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.
- Artículo 299:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

#### **4.2.3.4. ZRIU II.4 Juanelo-La Fernanda.**

- Artículo 300:** La tipología urbanística es de manzanas cerradas.
- Artículo 301:** El coeficiente de ocupación es de 85 %, con un 15% de área descubierta.
- Artículo 302:** El número máximo de plantas es tres.



**Artículo 303:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho mínimo de 1.50 m y se adaptan en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

**Artículo 304:** En la zona de valor es permitido el uso de portales públicos y privados

**Artículo 305:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

**Artículo 306:** Se conserva y mantiene el ancho de acera existente, así como los parterres.

**Artículo 307:** Las tipologías constructivas son la I y II, de manera excepcional la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional.

#### **4.2.3.5. ZRIU II.5 California**

**Artículo 308:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 309:** El coeficiente de ocupación es del 67 % con un 33% de área descubierta.

**Artículo 310:** El número máximo de plantas es cinco.

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

**Artículo 312:** Donde existe condicional de jardín este tiene un ancho mínimo de 1.50 m.

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

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

**Artículo 315:** Las tipologías constructivas son la I y II.

#### **4.2.3.6. ZRIU II.6 Ciudadamar -Carolina**

**Artículo 316:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 317:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % y 33 % de área descubierta.

**Artículo 318:** El número máximo de plantas es cinco.



**Artículo 319:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas para cada calle.

**Artículo 320:** En las calles donde existe condicional de jardín este tiene un ancho mínimo de 1.50 m.

**Artículo 321:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1m.

**Artículo 322:** Se conserva y mantiene el ancho de acera y parterres en los lugares que estos existan.

**Artículo 323:** Las tipologías constructivas son la I y II.

#### **4.2.3.7. ZRIU II.7 Luyanó Moderno**

**Artículo 324:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 325:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 %, con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 326:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 327:** Las tipologías constructivas son la I y II, de manera excepcional la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional.

**Artículo 328:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m de acuerdo a las condicionales específicas para cada calle.

**Artículo 329:** En las calles donde existe condicional de jardín tiene un ancho de 1.50m como mínimo.

**Artículo 330:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1.00 m.

#### **4.2.3.8. ZRIU II.8 Monterrey**

**Artículo 331:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

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

**Artículo 333:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 334:** Las tipologías constructivas son la I y II.



**Artículo 335:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2.00 m, adaptándose en cada caso a las condiciones específicas de cada calle.

**Artículo 336:** La condicional de jardín tiene un ancho de 3 m a 6m

**Artículo 337:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,00 m.

#### **4.2.3.9. ZRIU II.9 Dolores-La Cumbre**

**Artículo 338:** La tipología urbanística es de manzana semicerradas

**Artículo 339:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % y un 33 % de área descubierta.

**Artículo 340:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 341:** Las tipologías constructivas son la I y II.

**Artículo 342:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose a las características específicas de cada calle.

**Artículo 343:** En las calles donde existe condicional de jardín este tiene un ancho mínimo de 2 m.

**Artículo 344:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,00 m.

#### **4.2.3.10. ZRIU II.10. San Matías**

**Artículo 345:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas

**Artículo 346:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 347:** El número máximo de plantas es cinco.

**Artículo 348:** Las tipologías constructivas son la I y II.

**Artículo 349:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho mínimo de 1.50 m, adecuándose a las características específicas de cada calle.

**Artículo 350:** En las calles donde existe condicional de jardín este tiene un ancho de 2.00 m, adecuándose a las características específicas de cada calle.



**Artículo 351:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,00 m.

#### **4.2.3.11. ZRIU II.11 María Luisa**

**Artículo 352:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 353:** El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % y un 33 % de área descubierta.

**Artículo 354:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 355:** Las tipologías constructivas permisibles son la I y II.

**Artículo 356:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 357:** En los casos que exista condicional de jardín este tiene 2 m.

**Artículo 358:** Los pasillos laterales y de fondo tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el mínimo es 1 m.

#### **4.2.3.12. ZRIU II.12 Diezmero**

**Artículo 359:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 360:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 361:** El número máximo de plantas que es tres.

**Artículo 362:** Las tipologías constructivas permisibles son la I y II, de manera excepcional la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional.

**Artículo 363:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho mínimo de 1,50 m adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 364:** El jardín tiene un ancho de 2 m mínimo en aquellas calles donde existe esta condicional.

**Artículo 365:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.



#### **4.2.3.13. ZRIU II.13 San Francisco de Paula**

**Artículo 366:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 367:** El coeficiente de ocupación del suelo es del 67 % con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 368:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 369:** Las tipologías constructivas permisibles son la I y II, de manera excepcional la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional.

**Artículo 370:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen 1,50 m mínimo adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 371:** El jardín tiene un ancho mínimo de 2m en aquellas calles donde exista esta condicional, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 372:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

#### **4.2.3.14. ZRIU II.14 Cambute**

**Artículo 373:** La tipología urbanística es de manzanas abiertas.

**Artículo 374:** El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 375:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 376:** La tipología constructiva permisible es la I y II.

**Artículo 377:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 378:** En las calles donde exista condicional de jardín este tiene un ancho de 2 m.

**Artículo 379:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

#### **4.2.3.15. ZRIU II.15 Central**

**Artículo 380:** La tipología urbanística es de manzanas abiertas.



**Artículo 381:** El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 382:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 383:** La tipología constructiva permisible es la I y II.

**Artículo 384:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 385:** En las calles donde exista condicional de jardín este tiene un ancho mínimo de 1,50 m.

**Artículo 386:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

#### **4.2.3.16. ZRIU II.16 Veracruz**

**Artículo 387:** La tipología urbanística es de manzanas abiertas.

**Artículo 388:** El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 389:** El número máximo de plantas es cinco.

**Artículo 390:** La tipología constructiva permisible es la I y II.

**Artículo 391:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 392:** En las calles donde exista condicional de jardín este tiene un ancho mínimo de 1,50 m.

**Artículo 393:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.

#### **4.2.3.17. ZRIU II.17 Las Granjas**

**Artículo 394:** La tipología urbanística es de manzanas semicerradas.

**Artículo 395:** El coeficiente de ocupación del suelo es 67 % con un 33 % de área descubierta.

**Artículo 396:** El número máximo de plantas es tres.

**Artículo 397:** La tipología constructiva permisible es la I y II, de manera excepcional la tipología III siempre que no se exprese visualmente en las fachadas y de forma provisional.

**Artículo 398:** Los portales y medios portales de carácter privado tienen un ancho de 2 m, adecuándose en cada caso a las características específicas de cada calle.

**Artículo 399:** En las calles donde exista condicional de jardín este tiene un ancho mínimo de 1,50 m.

**Artículo 400:** Los pasillos laterales tienen un ancho mínimo de 0,75 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1 m.





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

#### **4.3.1 Derroteros**

##### **4.3.1.1- ZRIU III.1 La Corea**

Partiendo de la intersección de la zanja de albañales a cielo abierto con la calle 4ta, se toma por ésta con rumbo Sur incluyendo sólo la acera Este hasta 15,0 M después de la zanja. A partir de este punto y hasta la calle Santa Bárbara el límite del sector continuará por la zanja de albañales, quedando como insalubre una franja de 15,0 M hacia el Sur de la misma. A 15,0 M de la mencionada zanja en su intersección por la calle Santa Bárbara el límite del sector toma rumbo Este hasta la avenida 1ra incluyendo ambas aceras de la calle Santa Bárbara, en Ave. 1ra toma con rumbo Sur incluyendo solo la acera Este hasta aproximadamente la mitad del tramo comprendido ente calle San Lázaro y calle A, girando con rumbo Este, limitando el sector tomamos rumbo Sur hasta la calle A incluyendo sólo las aceras izquierdas después de cruzar calle 2da tomando rumbo Norte incluyendo ambas aceras de calle 2da excepto al cruzar calle San Lázaro en diagonal que incluye solo la acera izquierda hasta la intersección de calle 2da y Santa Bárbara, gira hacia el Este por la calle Santa Bárbara incluyendo la acera izquierda aproximadamente hasta los 50,0M, giramos hacia el Norte hasta la mitad de la manzana limitada por las calles 2da, 5ta, Santa Bárbara y Cristo de Limpia, girando hacia el Este con línea recta hasta aproximadamente 30,0M, antes de la calle 5ta; tomando rumbo Sur de dicha manzana, hasta el eje de la calle Santa Bárbara que limita el sector, giramos con rumbo Este al eje de la calle Santa Bárbara, hasta la intersección con el eje de la calle Lindero (Callejón de los Chinos) haciendo giro Norte al eje de la calle Lindero hasta la intersección con una línea imaginaria paralela a la Autopista Nacional (8 vías), en el punto imaginario de la intersección entre el eje de la calle Lindero y la vía imaginaria, tomamos rumbo Oeste en toda la franja yerma que incluye todas las viviendas dispersas en línea recta y finalmente quebradas hasta la intersección con el eje de la calle Lindero, tomando rumbo Sur y excluyendo el área ocupada por la escuela existente en el lugar continuando después paralelo a la zanja de albañales dejando una franja de 15,0 M al norte de la misma hasta la calle 4ta punto de partida.

##### **4.3.1.2- ZRIU III.2 Villa Alegre**

Inicia su derrotero en el límite de la calle San Juan del reparto Mercedita, tomando rumbo Este hasta la intercepción de las calle San Juan y Marapico, tomando rumbo Sur



hasta interceptar la Autopista Nacional, girando con rumbo Oeste hasta el límite de la zona IV.2, bordeando la misma con rumbo Norte hasta los límites del reparto Merceditas, girando con rumbo Este hasta la calle San Juan punto de partida.

#### **4.3.2 Caracterización general de la zona**

##### **4.3.2.1- ZRIU III.1 La Corea**

Se encuentra ubicada hacia el Norte del Municipio dentro del reparto Luyanó Moderno en su parte más periférica limitando con la Autopista Nacional Habana-Santiago de Cuba. La retícula urbana aunque definida presenta gran estado de deterioro en algunos casos y falta de trazado en otras, careciendo en ambos de pavimentación, aceras y contenes. La zanja existente no se encuentra canalizada. El estado técnico constructivo promedio de las viviendas y su expresión puede considerarse de malo. Se propone su transformación de una parte de la zona y las áreas aledañas a la zanja de aguas albañales se erradicarán.

##### **4.3.2.1- ZRIU III.2 Villa Alegre**

Carece de retícula urbana, las calles no están definidas, el estado técnico promedio de las viviendas es de regular y malo. Este asentamiento se propone transformar.

#### **4.3.3 Regulaciones específicas**

##### **4.3.3.1- ZRIU III.1 La Corea**

**Artículo 401:** La tipología urbanística es de manzanas Cerrada.

**Artículo 402:** El coeficiente de ocupación del suelo es 85 % y un 15 % de área descubierta.

**Artículo 403:** El número máximo de plantas es dos.

**Artículo 404:** La localización de industrias, talleres, bases de transporte y almacenes es incompatible en esta zona, se autorizan excepcionalmente talleres vinculados a artesanos y artistas, así como otros desempeños compatibles con el uso residencial de la zona que es el preferente.

**Artículo 405:** La tipología constructiva es la I y II.

**Artículo 406:** Las acciones constructivas son la reparación, mantenimiento y ampliación en plantas altas (hasta dos plantas) en las viviendas existentes en la zona y la nueva construcción.



**Artículo 407:** Los pasillos laterales tienen un mínimo de 0,50 m en las edificaciones existentes, para las ampliaciones y nuevas construcciones el ancho mínimo es 1 m; para los pasillos de fondo el ancho mínimo es 1,00 m.

**Artículo 408:** Para los portales se establece una dimensión de 2 m, adecuándose a las características de cada calle.

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

Para esta zona se establece el completamiento.

#### **4.3.3.2- ZRIU III.2 Villa Alegre**

**Artículo 410:** La transformación de esta zona se realizará a partir del estudio y elaboración de un Plan Parcial y un Proyecto Específico

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

#### **4.4.1 Derroteros**

##### **4.4.1.1- ZRIU IV.1 Zona de Producción Vía Blanca**

Inicia su derrotero por la intersección que forma el límite municipal con el Municipio de Regla y la Vía Blanca, tomando por esta última con rumbo Suroeste hasta interceptar el límite de propiedad de las últimas edificaciones multifamiliares, localizadas en Vía Blanca entre ~~1ro-~~ de Junio y Cowley, tomando por éste con rumbo Suroeste hasta intersecar la calle B; gira por esta con rumbo Oeste hasta interceptar la prolongación de la Carretera Central, por donde se toma rumbo Noroeste, bordeando la zona II.2 hasta interceptar el límite del territorio, continuando con este rumbo hasta interceptar el límite con el municipio 10 de Octubre, girando con rumbo Sureste, por el límite del territorio hasta interceptar el límite del Municipio Regla, punto de partida

##### **4.4.1.2- ZRIU IV.1.2 Zona de Parque El recreo-Río Hondo**

Inicia su derrotero en la intersección del Callejón Barbosa y Calzada de ~~Guines~~[Güines](#), tomando rumbo Sureste hasta interceptar el límite del reparto San Francisco de Paula, tomando rumbo Suroeste, bordeando los repartos San Francisco de Paula, La Prosperidad y Merceditas así como la Zona III.2, hasta interceptar el límite del territorio, tomando rumbo Oeste y Noroeste hasta interceptar el límite de la Zona V.1, bordeando



la misma con rumbo Noreste hasta la intercepción del callejón Barbosa y Calzada de [GuinesGüines](#), punto de partida.

#### **4.4.2 Caracterización general de la zona**

##### **4.4.2.1. ZRIU IV.1. Zona de Producción Vía Blanca**

Está formada por un buen número de instalaciones productivas, destacándose la Fabrica EMOTO, Centro ICIDCA, entre otras. Es una de las zonas [masmás](#) importantes del municipio y con adecuadas vinculaciones.

##### **4.4.2.2- ZRIU IV. 2 Zona de Parque El recreo-Río Hondo**

La zona se encuentre en el reparto san Francisco de Paula y abarca desde la calzada de [GuinesGüines](#), donde se encuentra el parque El Recreo hasta los límites del territorio donde se encuentra la zona de parque Río Hondo.

#### **4.4.3 Regulaciones específicas**

##### **4.4.3.1. ZRIU IV.1. Zona de Producción Vía Blanca**

**Artículo 411:** La tipología constructiva es la I, II y III.

**Artículo 412:** Está restringido el uso residencial.

**Artículo 413:** En las instalaciones ubicadas en esta zona de producción, las edificaciones socio-administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parques y garitas, se localizan en primera línea frente a dichas vía; no así las instalaciones de producción.

**Artículo 414:** La línea de construcción con respecto a los límites de la parcela, por ser una vía de dos sendas la distancia es de 13 m.

**Artículo 415:** No se realiza cambio de uso hacia vivienda

##### **4.4.3.2. ZRIU IV.2 Zona de Parque El recreo-Río Hondo**

**Artículo 416:** Son permisibles todas las tipologías constructivas.

**Artículo 417:** Los usos permisibles son los vinculados a la función de espacio público.

**Artículo 418:** En las viviendas dispersas no se realizan ampliaciones, remodelaciones, divisiones y unificaciones, solo las intervenciones constructivas relacionadas con el mantenimiento.

**Artículo 419:** No se realizan acciones de tala, poda y moteo en la vegetación y áreas verdes que la alteren o modifiquen.



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

### **4.5.1 Derrotero**

#### **4.5.1.1-ZRIU V.1 Zona Este**

Inicia su derrotero en la intercepción de calle Dolores y Río Hondo, tomando con rumbo Sur de madera irregular, bordeando los repartos San Matías, Ampliación de San Matías, Veracruz y María Luisa, hasta interceptar el Callejón Barbosa, girando con rumbo Suroeste, bordeando la zona IV.2 hasta interceptar los límites del municipio tomando rumbo Norte hasta interceptar la calle Dolores, continuando con rumbo Este hasta el Río Hondo, punto de partida.

#### **4.5.1.2- ZRIU V.2 Zona Centro-Oeste**

Inicia su derrotero en la intercepción de Coyula y 1er Anillo, tomando rumbo Sureste bordeando lo límites del territorio, hasta interceptar los límites del reparto cambute, girando rumbo Oeste, bordeando los límites de propiedad de la calle Francisco Díaz, girando rumbo Sur y sureste hasta interceptar el límite del territorio, girando con rumbo Suroeste hasta interceptar el límite del reparto Siboney, girando con rumbo Norte y Noroeste, bordeando los repartos Siboney, Reboredo y San Francisco de paula hasta interceptar la calle 120 del reparto la Rosita, girando con rumbo Suroeste hasta interceptar la calzada de [GuinesGüines](#), tomando rumbo Norte y Noroeste, bordeando los repartos La Rosita, Diezmero, Alturas del Mirador, El Mirador hasta interceptar la calle San Francisco y la calzada de san miguel del padrón, por donde gira rumbo Sur, Oeste y Noroeste, bordeando los repartos Diezmero, Tejas, La Cumbre, Dolores y Lucero hasta interceptar la calzada de [GuinesGüines](#), girando con rumbo Norte hasta interceptar el límite del reparto La Florida, girando rumbo Este hasta interceptar la calles Don pepe y Capitán Núñez, tomando rumbo Suroeste y Norte, bordeando el reparto Núñez, Alturas de San Miguel y Las palmas hasta interceptar al calle Coyula, continuando con rumbo Noreste hasta interceptar el 1er Anillo, punto de partida.

### **4.5.2 Caracterización general de la zona**

#### **4.5.2.1. ZRIU V.1 Zona Este**

La zona se encuentra situada al este del municipio, bordeando los repartos San Matías, Lucero, Ampliación de San Matías, Veracruz y María Luisa

#### **4.5.2.2. ZRU V.2 Centro-Oeste**



La zona se encuentra ubicada al centro y oeste del municipio, bordeando los repartos Monterrey, Las palmas, san juan de los Pinos, Afán, alturas de Luyanó, La Florida, Lucero, Dolores, La Cumbre, Tejas, Diezmero, Mirador del Diezmero, Alturas del Mirador, Las delicias, la Rosita, San Francisco de Paula, siboney, Reboredo y cambute. Dentro de esta zona se encuentran las zonas II.17 y VI.2.

#### **4.5.3 Regulaciones específicas**

**Artículo 420:** Las regulaciones específicas están condicionadas a la realización y aprobación de los planes parciales, estudios de detalle, proyectos urbanísticos y microlocalizaciones que se elaboren para cada caso.

**Artículo 421:** Se permite las acciones constructivas referidas a remodelaciones, reconstrucciones, ampliaciones, unificaciones o divisiones (desgloses) de viviendas y mantenimiento en las viviendas que se encuentre dispersas en esta zona.

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

##### **4.6.1 Derroteros**

###### **4.6.1.1. ZRIU VI.1. Zona Agrícola Juanelo-California**

Inicia su derrotero por la intercepción del límite del territorio y el Río Luyanó, tomando rumbo sureste bordeando los repartos Juanelo y California hasta la calle G, girando rumbo suroeste hasta interceptar el límite del municipio y bordeando el mismo con rumbo noroeste hasta interceptar el Río Luyanó, punto de partida.

###### **4.6.1.2-ZRIU VI.2 Unidad Militar 1580**

Inicia su derrotero en la Carretera Santa María del Rosario por donde toma rumbo Este en aproximadamente 615m, gira con rumbo Norte de forma irregular en aproximadamente 420m, girando rumbo oeste en 85m aproximadamente y girando rumbo Sur en una medida aproximada de 265m de forma irregular, hasta interceptar el punto de partida.

##### **4.6.2 Caracterización general de la zona**

###### **4.6.2.1. ZRIU VI.1 Zona Agrícola Juanelo-California**

Se encuentra ubicada al este del municipio y se encuentra comprendida entre el Río Luyanó y el límite del Municipio.

###### **4.6.2.2. ZRIU VI.2 Unidad Militar 1580**



Se encuentra ubicada en la Carretera de Santa María del Rosario, bordeando la Zona V.2 en el área del Reparto Las Granjas.

#### **4.6.3 Regulaciones Específicas**

**Artículo 422:** Los cercados son superiores a 1,80 m en dependencia de las características de la zona, del uso y la tipología arquitectónica existente en el lugar.

**Artículo 423:** Son permisibles todas las tipologías constructivas.

**Artículo 424:** No se construyen nuevas viviendas.

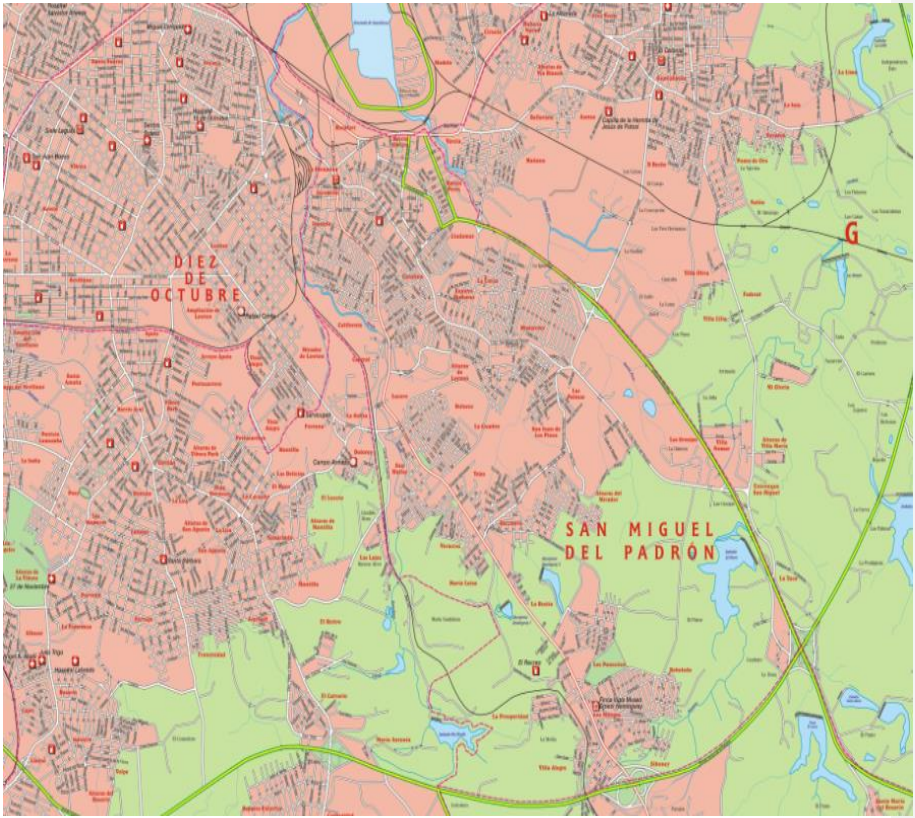
**Artículo 425:** No se realiza cambio de uso a las instalaciones existentes, salvo que sean declaradas incompatibles por el plan de ordenamiento de la zona.

**Artículo 426:** La franja de protección alrededor de la Zona VI.2 Unidad Militar 1580 es de 30m.

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

Plano de ordenamiento territorial y urbanístico. Plano regulador



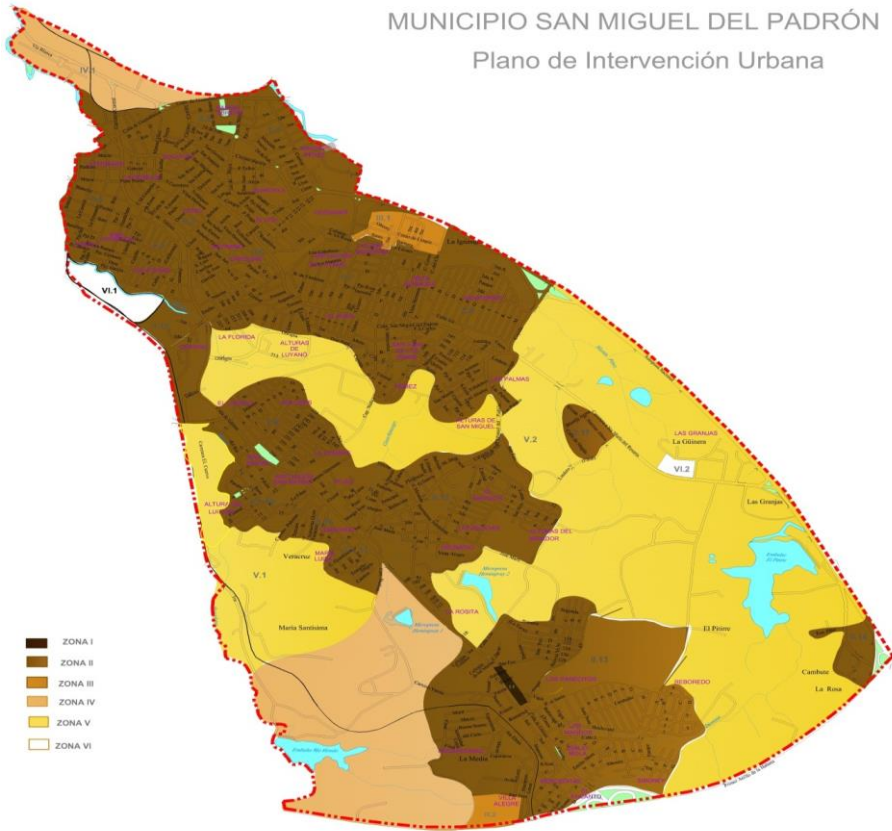


Plano de Intervención Urbana.





MUNICIPIO SAN MIGUEL DEL PADRÓN  
Plano de Intervención Urbana

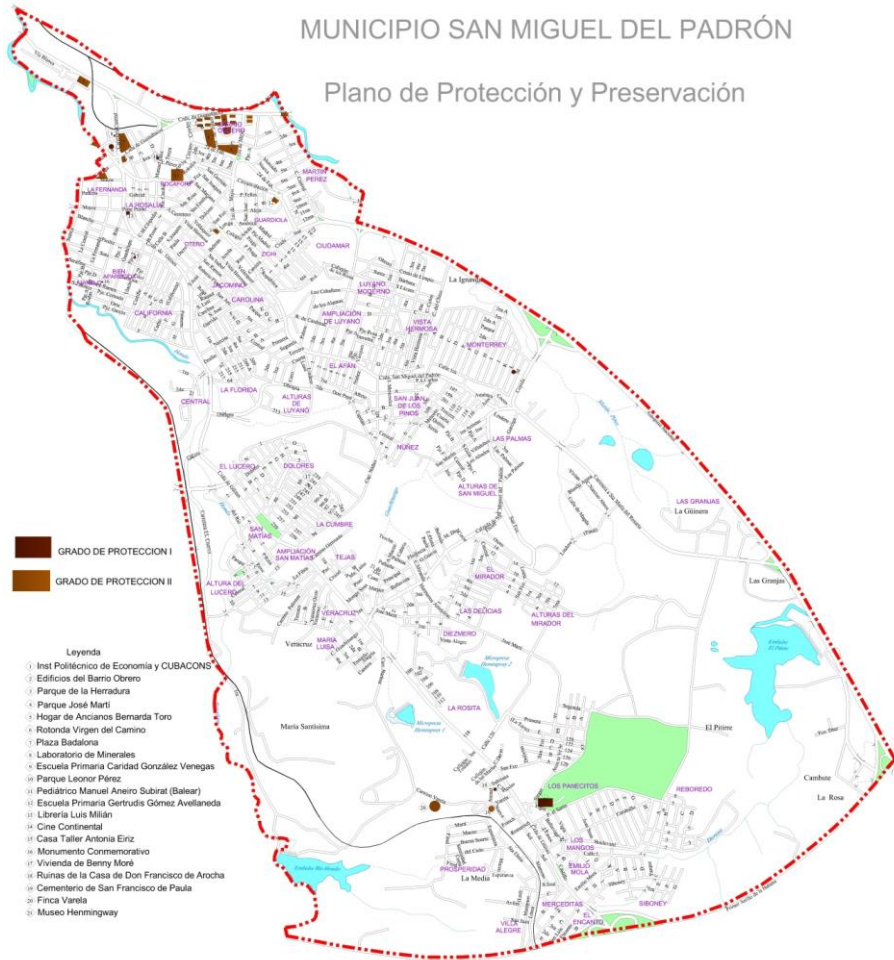


Plano de protección y preservación patrimonial.



# MUNICIPIO SAN MIGUEL DEL PADRÓN

## Plano de Protección y Preservación

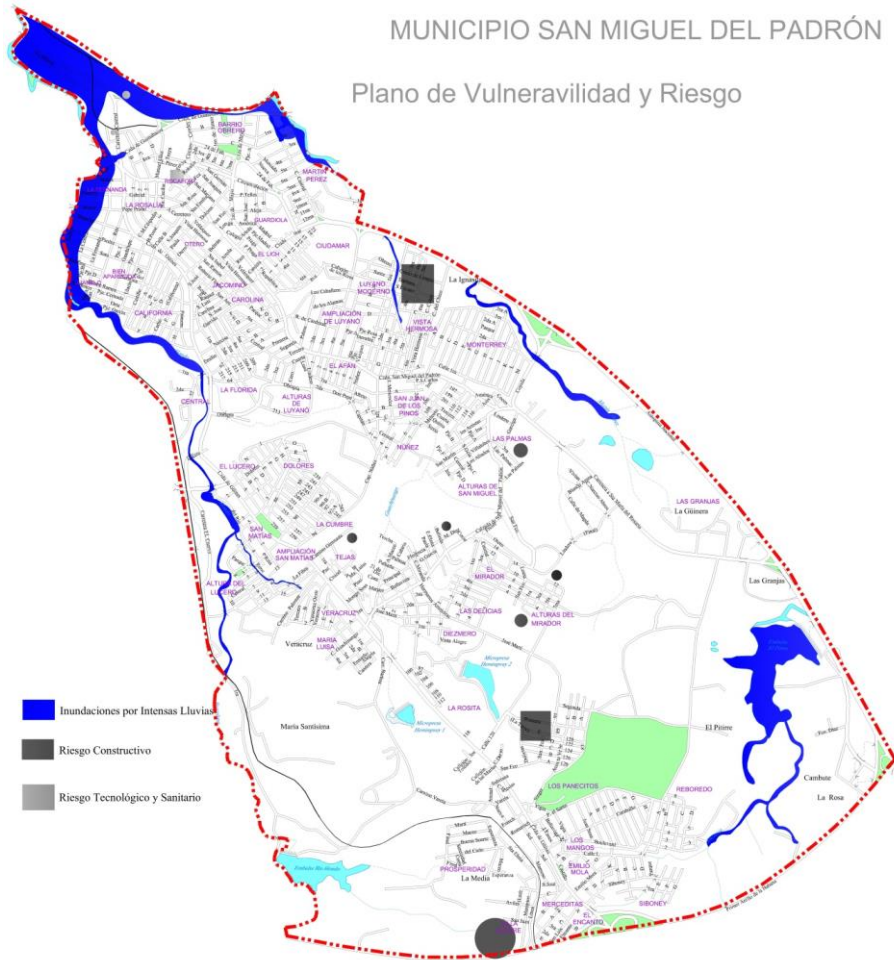


### Plano de vulnerabilidad y riesgo.



# MUNICIPIO SAN MIGUEL DEL PADRÓN

## Plano de Vulnerabilidad y Riesgo



Plano de espacios públicos y áreas verdes.



MUNICIPIO SAN MIGUEL DEL PADRÓN

Plano de Espacios Públicos

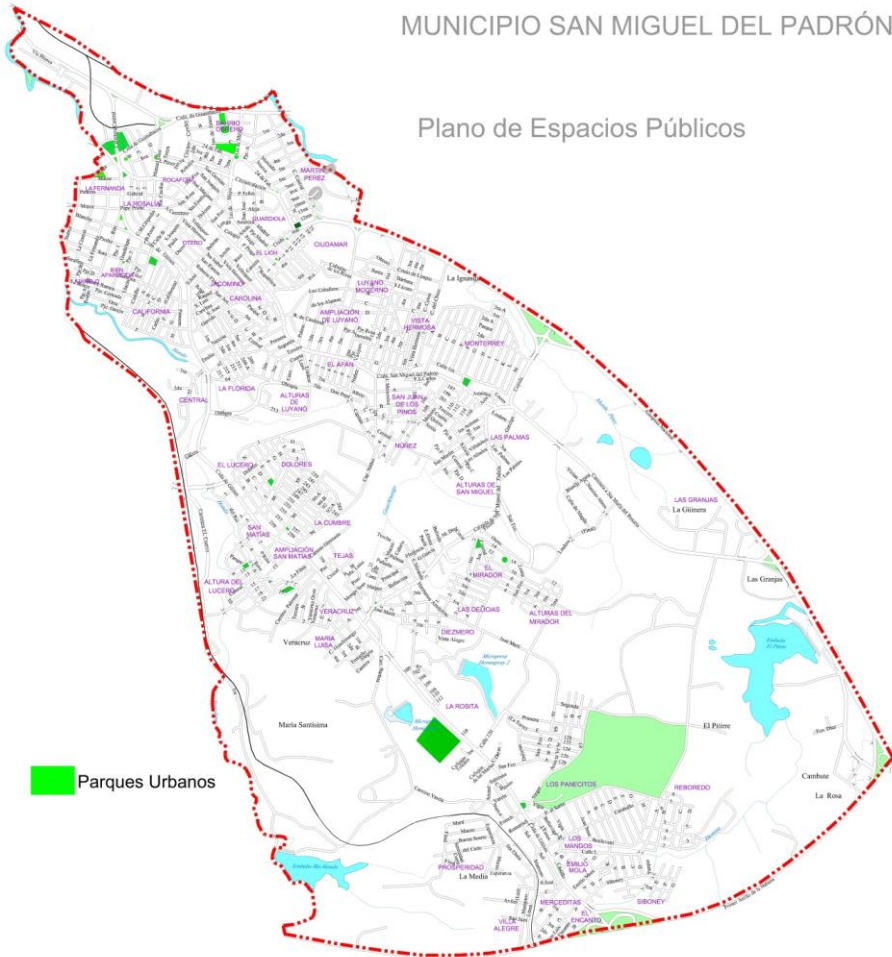


Tabla resumen de Zonas de Regulación ([ver carpeta con tabla en hoja 1 y hoja 3](#))  
**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA DMPF 124**





TABLA ALTERNATIVA DE USOS POR TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS

| USDS                                   | DOMÉSTICA                   |                          |                       |                            |  |                                    | CIVIL PÚBLICO | INDUSTRIAL    | RELIGIOSA    | MILITAR       | OBSERVACIONES  |
|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|--|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--|
|  | CASA UNIFAMILIAR EN ESQUINA | CASA UNIFAMILIAR APAREAD | EDIFICACIONES COMUNES | CASAS CUARTERAS O CIUDADEL | EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (menor o igual a 5 | TORRES (mayor o igual a 6 plantas) |               |               |              |               |  |
| <b>Residencial Alojamiento</b>         | Permisible                  | Obligatorio              | Obligatorio           | Obligatorio                | Obligatorio                                  | Obligatorio                        | Prohibido*    | Prohibido*    | Prohibido*   | Prohibido*    | *Sujeto a estudio de uso   |
| <b>Administración</b>                  | Preferente                  | Permisible               | Permisible            | Restringido*               | Permisible                                   | Obligatorio                        | Obligatorio   | Prohibido*    | Restringido  | Restringido   | *Sujeto a estudio de uso   |
| <b>Comercio</b>                        | Restringido                 | Prohibido                | Permisible*           | Prohibido                  | Permisible                                   | Permisible                         | Obligatorio   | Restringido*  | Prohibido    | Restringido*  | *Limitada a altura de planta baja<br>**Limitada a categorías de uso<br>***Cuando trate de las edificaciones en su conjunto           |
| <b>Gastronomía</b>                     | Permisible**                | Prohibido                | Permisible*           | Restringido***             | Permisible*                                  | Preferente*                        | Obligatorio   | Restringido** | Prohibido    | Restringido** | *Limitada a altura de planta baja<br>**Limitada a categorías de uso<br>***Cuando trate de las edificaciones en su conjunto           |
| <b>Salud</b>                           | Restringido                 | Permisible**             | Permisible            | Restringido**              | Restringido*                                 | Restringido*                       | Obligatorio   | Restringido   | Restringido  | Restringido   | *Limitada a altura de planta baja preferentemente<br>**Cuando trate de las edificaciones en su conjunto                              |
| <b>Educación</b>                       | Permisible                  | Permisible*              | Permisible            | Restringido**              | Prohibido                                    | Prohibido                          | Obligatorio   | Restringido*  | Permisible*  | Permisible    | *Baja habilidad<br>**Cuando trate de las edificaciones en su conjunto  |
| <b>Deporte</b>                         | Restringido*                | Restringido*             | Restringido*          | Restringido**              | Prohibido                                    | Prohibido                          | Obligatorio   | Permisible*   | Permisible   | Permisible*   | *Limitada a altura de planta baja y áreas exteriores<br>**Cuando trate de las edificaciones en su conjunto<br>***Áreas diferenciadas |
| <b>Recreación</b>                      | Permisible**                | Restringido*             | Permisible***         | Restringido***             | Permisible*                                  | Permisible*                        | Obligatorio   | Permisible**  | Permisible** | Permisible**  | *Limitada a altura de planta baja<br>**Cuando trate de las edificaciones en su conjunto<br>***Áreas diferenciadas                    |
| <b>Cultura</b>                         | Preferente                  | Permisible*              | Permisible            | Restringido***             | Permisible*                                  | Permisible*                        | Obligatorio   | Permisible**  | Permisible   | Permisible**  | *Limitada a altura de planta baja preferentemente<br>**Áreas diferenciadas<br>***Cuando trate de las edificaciones en su conjunto    |
| <b>Religioso</b>                       | Restringido*                | Restringido*             | Restringido*          | Restringido*               | Prohibido                                    | Prohibido                          | Prohibido     | Prohibido     | Obligatorio  | Prohibido     | *Sujeto a estudio de uso   |
| <b>Servicios básicos</b>               | Prohibido                   | Restringido**            | Permisible*           | Restringido**              | Permisible*                                  | Permisible*                        | Prohibido     | Prohibido     | Prohibido    | Prohibido     | *Limitada a altura de planta baja<br>**Cuando trate de las edificaciones en su conjunto  |
| <b>Almacenes y talleres pequeños</b>   | Prohibido                   | Permisible*              | Permisible*           | Permisible*                | Permisible*                                  | Permisible*                        | Prohibido     | Obligatorio   | Prohibido    | Permisible*   | *Siempre que se utilicen, articular y/o articular  |
| <b>Agricultura urbana</b>              | Prohibido                   | Permisible*              | Permisible*           | Permisible*                | Permisible*                                  | Prohibido                          | Permisible*   | Permisible*   | Permisible*  | Permisible*   | *Solamente en las zonas frías  |
| <b>Producción</b>                      | Prohibido                   | Prohibido                | Prohibido             | Prohibido                  | Prohibido                                    | Prohibido                          | Permisible*   | Obligatorio   | Permisible*  | Permisible*   | *Siempre que se utilicen, articular y/o articular  |
| <b>Militar, Orden Interior Público</b> | Prohibido                   | Prohibido                | Prohibido             | Prohibido                  | Permisible*                                  | Permisible*                        | Permisible*   | Restringido*  | Prohibido    | Obligatorio*  | *Limitada a altura de planta baja y uso administrativo   |
| <b>Agropecuario</b>                    | Prohibido                   | Prohibido                | Prohibido             | Prohibido                  | Prohibido                                    | Prohibido                          | Prohibido     | Permisible*   | Prohibido    | Permisible*   | *Acción, distribución y procesamiento  |
| <b>Parques</b>                         | Permisible*                 | Permisible*              | Permisible*           | Prohibido                  | Preferente**                                 | Preferente**                       | Preferente**  | Permisible**  | Permisible*  | Permisible*   | *Recuperar las áreas verdes que existen<br>**En el caso que los edificios sean preferentemente ornamentales y románticos             |
| <b>Especiales</b>                      | Restringido*                | Restringido*             | Restringido*          | Restringido*               | Restringido*                                 | Restringido*                       | Restringido*  | Restringido*  | Restringido* | Restringido*  | *Según lo dictado de las entidades competentes   |



| ZONAS DE REGULACIÓN DE INTERVENCIÓN URBANA (SUELO NO URBANIZABLE) |                  |                                |                                       |               |  |                            |
|---|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|--|----------------------------|
|   |                  | ZONA-VI                        |                                       | OBSERVACIONES | SUBÍNDICES                                 |                            |
|   |                  | VI.1                           | VI.2                                  |               |  |                            |
| REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS                              | CONFIGURACIÓN    | TIPO Y ELEMENTOS DE FACHADA    |                                       |               |  |                            |
|   |                  | Cercados                       | Permisible                            | Obligatorio*  | *En dependencia de su función              | 3.7, 3.7.3, 3.7.4, 3.7.4.1 |
|   |                  | Alturas máximas                | 1 plantas                             | 2 plantas     |  | 3.7, 3.7.3, 3.7.4, 3.7.4.4 |
|   |                  | Puntales mínimos               | 2.40m                                 | 2.40m         | Puntales mayores según tipo de instalación | 3.7, 3.7.3, 3.7.4, 3.7.4.5 |
| REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS                              | USOS Y FUNCIONES | USOS DE SUELO                  |                                       |               |  |                            |
|   |                  | Residencial                    | Prohibido                             | Prohibido     |  | 3,9                        |
|   |                  | Alojamiento                    | Prohibido                             | Prohibido     |  | 3,9                        |
|   |                  | Religioso                      | Prohibido                             | Prohibido     |  | 3,9                        |
|   |                  | Producción                     | Prohibido                             | Prohibido     |  | 3,9                        |
|   |                  | Militar Orden Interior Público | Prohibido                             | Obligatorio   | *De acuerdo a lo regulado para esta zona   | 3,9                        |
|   |                  | Agropecuario                   | Permisible                            | Prohibido     | De acuerdo a lo regulado en cada zona      | 3,9                        |
|   |                  | Comunales                      | Prohibido                             | Prohibido     |  | 3,9                        |
|   |                  | Reserva florística             | Prohibido                             | Prohibido     |  | 3,9                        |
| Instalaciones afines  | Permisible       | Permisible                     | De acuerdo a lo regulado en cada zona | 3,9           |  |                            |



[Tabla de alternativas de usos por tipologías arquitectónicas \(ver carpeta con tabla en hoja 2\)](#)

### Gráficos e ilustraciones

#### Gráficos

##### Estructura de la manzana

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Dimensión y forma de la manzana</b></p> <p>La manzana es la célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.</p> | <p style="text-align: center;"><b>FOTOS</b></p>     |
| <p><b>Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana</b></p> <p>La parcelación actual presenta subdivisiones diversas en dependencia de la tipología arquitectónica en los diferentes barrios y repartos, que van desde manzanas muy compactas de más de 30 parcelas hasta menos de 15. En dependencia de la forma de la manzana,</p>  |  <p style="text-align: right;"><b>compacta</b></p> |







|   |   |
|---|---|
| <p>los lotes se parcelaron agrupados con su fachada hacia el lado mayor de ésta.</p> <p>En el municipio existen los cuatro tipos de manzanas compacta, semicompacta, abierta y de poblado.</p>  |  <p style="text-align: right;"><b>semicompacta</b></p> |
| <p><b>Manzana compacta</b></p> <p>Parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo, ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación I.1 y I.2.</p> |    |
| <p><b>Manzana semicompacta</b></p> <p>Parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación II.2.1, II.2.2 y II.2.3.</p>   |    |
| <p><b>Manzana abierta</b></p> <p>Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares o irregulares, abiertas, asociadas en edificaciones multifamiliares. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de</p>   |    |


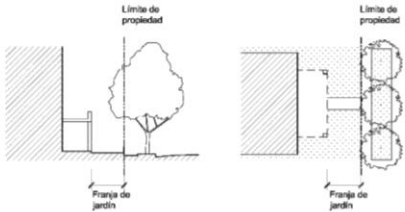
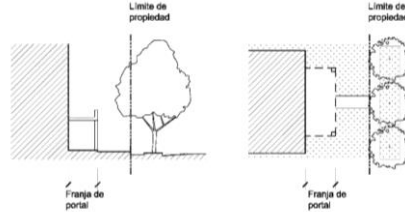


|   |  |
|---|--|
| <p>uso público sin techar; ejemplo de estas manzanas es la zona de regulación II.5</p>  |  |
| <p><b>Manzana de poblado</b></p> <p>Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar y agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios. Ejemplo de estas manzanas son las zonas de regulación II.3.4, II.3.5, II.3.6, II.3.7, II.3.8, II.3.9, II.3.10, II.3.11, II.3.12, II.3.13 y II.3.14.</p>   |  |
| <p><b>Disposición de la edificación en la parcela</b></p> <p><b>Coefficiente de ocupación y utilización</b></p> <p>Se expresan tres tipos de ocupación.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 85 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 15 % descubierto restante a partir de patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 75 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 25 % descubierto restante a partir de patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p> <p>Tipología urbanística en que la edificación ocupa el 67 % de la superficie cubierta de la parcela, obteniéndose el 33 % descubierto restante a partir de jardines,</p> |  |



|   |  |
|---|--|
| <p>patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.</p>   |   |
| <p><b>Coeficiente de ocupación y de utilización</b></p> <p>La relación entre la superficie edificada (área ocupada por la cantidad de plantas) y la superficie total de la parcela es relativamente baja. Por tal motivo, es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación estipulada en estas regulaciones según las zonas de regulación de intervención urbana de que se trate; esto es recomendable teniendo en cuenta el valor urbanístico de dicho suelo, pero siempre que se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.</p> |  |
| <p><b>Vistas y luces</b></p> <p>Se comprenden en el nombre de vistas toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique. A los rompimientos menores, que sirven más bien para iluminar el interior que para mirar al exterior, se les da el nombre de luces.</p>   |  |



|  |  |
|--|--|
| <p><b>Medianerías</b></p> <p>Se establece el régimen de medianería entre parcelas colindantes, paredes comunes y contiguas entre sí que den lugar a fachadas continuas de diferentes edificaciones que caracterizan a la tipología urbanística del territorio, salvo en los casos en que ya existan o se necesiten ejecutar patios y pasillos laterales, en función de las aberturas de luces, hacia las paredes medianeras.</p> |    |
| <p><b>Alineación de las edificaciones</b></p> <p><b>Franja de jardín</b></p> <p>Obligatoria en las zonas de regulación donde éste predomine, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.</p>   |   |
| <p><b>Franja de portal</b></p> <p>Se adecua a las condicionales específicas de cada calle. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada de la edificación, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja.</p>  |  |



|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <p><b>Alineación de las edificaciones</b></p> <p><b>Primera línea de fachada</b></p> <p>Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal.</p> |  |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>Límite de propiedad<br/>Primera línea de fachada</p> <p>Límite de propiedad</p> <p>Portal</p> <p>Acera</p> <p>+ Variable + Variable</p>   |
| <p><b>Segunda línea de fachada</b></p> <p>Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida, en cualesquiera circunstancias dentro de la propia parcela a favor de la aplicación de otras regulaciones así establecidas (cercado, retranqueo, etc.).</p> | <p><b>Segunda línea de fachada</b></p> <p>Segunda línea de fachada</p> <p>Límite de propiedad</p> <p>Segunda línea de fachada</p> <p>Límite de propiedad</p> <p>Franja de jardín y portal</p> <p>Franja de jardín y portal</p> <p>Límite de propiedad</p> <p>Segunda línea de fachada</p> <p>Primera línea de fachada</p> <p>Límite de propiedad</p> <p>Portal</p> <p>Acera</p> <p>+ Variable + Variable</p> |



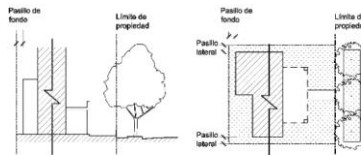
### Pasillo lateral y de fondo

Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.

**Pasillo lateral:** Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.

**Pasillo de fondo:** Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su frente de fondo.

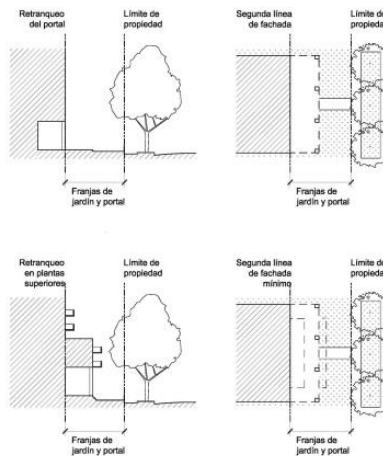
Pasillo lateral y de fondo



### Retranqueo

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

Retranqueo



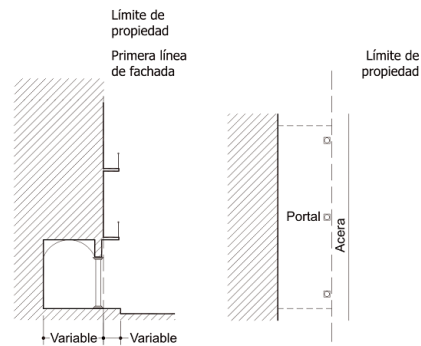
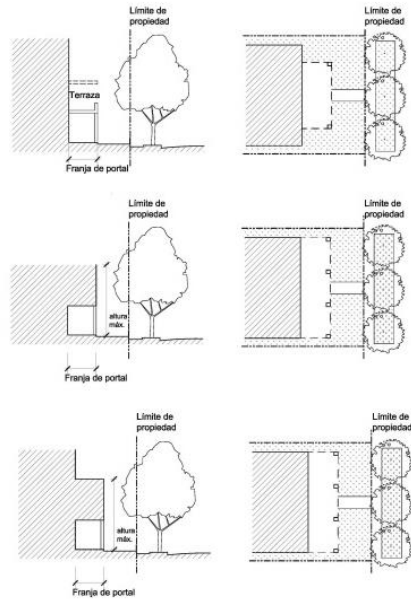
|   |  |
|---|--|
|   | <p>Retranqueo: Una crujía mínima para todos los casos</p> <p>Retranqueo en esquina</p> |
| <p><b>Tipos y elementos de fachada</b></p> <p><b>Cercado</b></p> <p>Delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo.</p>                                      |  |
| <p><b>Jardín</b></p> <p>Espacio libre entre el límite de propiedad y la primera línea de fachada o construcción donde predomina la vegetación. En el caso de las edificaciones localizadas en esquina poseen jardín frontal y lateral, hacia cada una de las calles que dan frente.</p> |  |





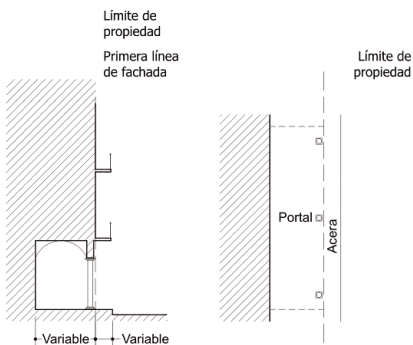
### Portal

Es el zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.



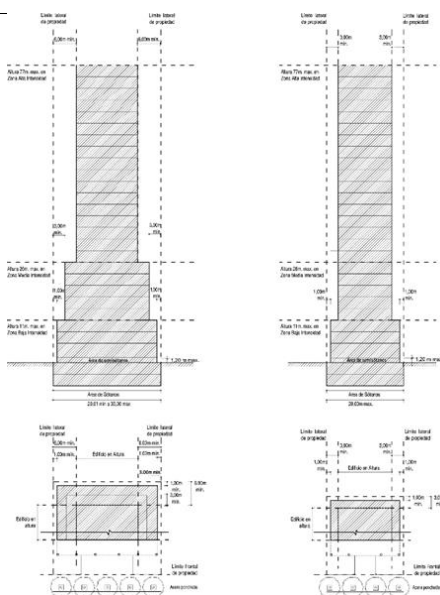
**Portal de uso público**

Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.



**Alturas**

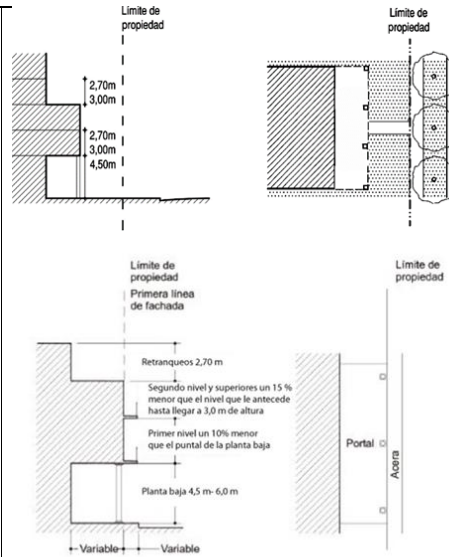
El desarrollo vertical de un edificio se mide por el número de pisos, sin incluir los semisótanos y desvanes no habitados. La altura de una edificación se mide a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente. Las limitaciones en la altura no se aplican a estructuras no habitables de menos de 30 m<sup>2</sup> como astas, campanarios, chimeneas, casetas de ascensores, elementos de coronación u otros.



### Puntales y entrepisos

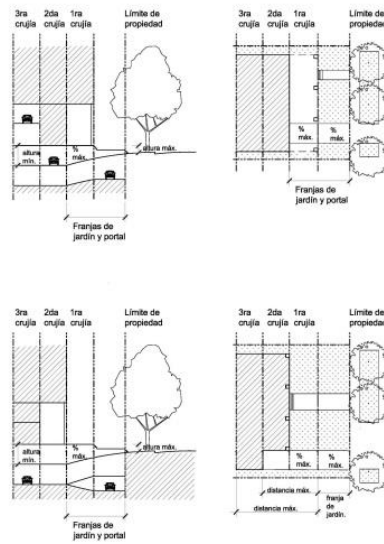
El puntal es la altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

El entrepiso es la estructura permanente – plana y horizontal– de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.



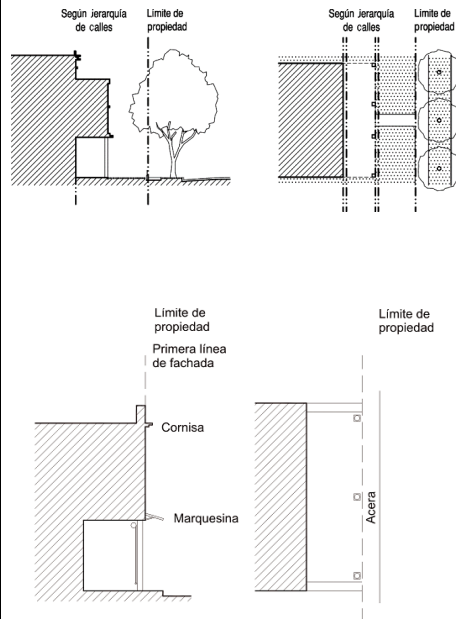
### Sótano y semisótano

#### Parqueos en sótanos, semisótanos y a nivel



### Salientes

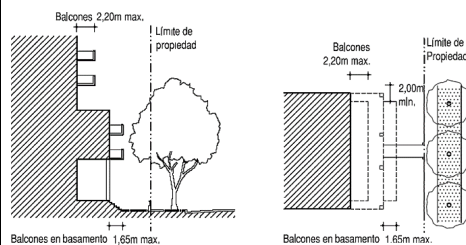
Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la franja de jardín o sobre la vía pública, tales como balcones, terrazas, marquesinas, aleros, pilastras, apilastrados, jambas, almohadillados y otros, cuyas dimensiones y alturas son reguladas.



### Balcones, logias y terrazas



Los balcones son 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.

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



|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <p><b>Terrazas jardín</b></p> <p>Área techada o no a nivel o por encima del nivel de acera, delimitada por jardineras, setos de arbustivas, barandas u otros elementos utilitarios similares; generalmente utilizada en servicios gastronómicos y hasta una altura máxima de 1,20 m formando parte de la edificación existente. La terraza del tipo techada utilizará solamente cubierta ligera con un diseño apropiado a tal fin.</p> |  |
| <p><b>Marquesinas y toldos</b></p> <p>Saliente o cubierta ubicada parcialmente hasta un 30 % sobre la franja de jardín y también como posible proyección fuera del límite de propiedad, para proteger y caracterizar el acceso principal de una edificación.</p>   |  |




|   |  |
|---|--|
|   |  <p>Desplazamientos de marquesinas y toldos: máximo 0,20 m del ancho de la acera</p> |
| <p><b>Tipología arquitectónica</b></p> <p><b>Edificaciones en esquina</b></p> <p>De alto valor arquitectónico y urbanístico situada preferentemente en esquina, con más del 33 %, 25 % y 15 % de superficie descubierta según la zona de regulación, buscando privacidad y el mayor aislamiento posible del espacio público. Por lo general manifiestan una complejidad formal en portales perimetrales, glorietas y retranqueos, normalmente usados para resaltar y calificar la entrada y la esquina.</p> |   |
| <p><b>Casa unifamiliar pareada</b></p> <p>Se emplean en parcelas pequeñas de formas sensiblemente cuadradas o rectangulares, sin superar las tres plantas y a menudo se permiten retranqueos para mejorar la apariencia expresiva espacial. Es normal encontrarlas en un mismo frente de manzana, pues siguen alineaciones interiores comunes</p>   |    |
| <p><b>Edificaciones comunes</b></p>   |  |



|  |  |
|--|--|
| <p>Son de proporciones rectangulares y altura variable entre 1-2 plantas. Respetan las alineaciones y separaciones y suelen tener portales en fachada, pero no son homogéneas.</p>   |    |
| <p><b>Casas cuarterías - ciudadelas</b></p> <p>Son fruto de la subdivisión de las parcelas, normalmente aparecen apareadas compartiendo patio o portal, o en grupos más numerosos. Adquieren formas muy similares y suelen ocupar al máximo la parcela.</p>  |     |
| <p><b>Edificios multifamiliares</b></p> <p>Edificaciones de tres y hasta cinco plantas de forma cuadrangular y rectangular según su adecuación máxima a la parcela. Se asocian en conjuntos de parcelas de dimensión y forma similar colindantes, quizás conteniendo una esquina. Tienen ocupación máxima de la parcela y a veces hasta la infringen sin respetar las condicionales urbanísticas.</p>  |    |
| <p><b>Espacios públicos y áreas verdes</b></p> <p><b>Parques urbanos</b></p> <p>Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, esculturas ornamentales, etc., así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario</p> |  |
| <p><b>Microparques</b></p> <p>Pequeños espacios abiertos diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus</p>  |  |



|  |   |
|--|---|
| <p>dimensiones no exceden de aproximadamente <math>\frac{1}{4}</math> de manzana .Entre sus elementos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.</p>  |   |
| <p><b>Parques recreativos</b></p> <p>Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de dos hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.</p> |   |
| <p><b>Parques infantiles</b></p> <p>Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse desde una parcela hasta una manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.</p>   |  |
| <p><b>Espacios abiertos naturales</b></p>  |   |





|  |   |
|--|---|
| <p>Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan por poseer caminos y senderos que propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento.</p> |   |
| <p><b>Vías públicas</b><br/><b>Vías expresas</b><br/>Conducen el flujo vehicular rápido de las zonas de viviendas a zonas industriales periféricas del asentamiento urbano. Están diseñadas para grandes intensidades de tránsito a alta velocidad y son principalmente propuestas para dar servicio a los viajes largos. Ejemplos en el municipio: Autopista Nacional, 1er Anillo,</p>  |   |
| <p><b>Arterias principales</b><br/><br/>Este sistema es el encargado de mover el tránsito en dirección hacia las vías expresas. En esta vía se encuentran los viajes de paso. Ejemplo en el municipio: Vía Blanca</p>  |  |
| <p><b>Arterias secundarias</b><br/><br/>Este sistema interconecta con el sistema arterial principal urbano, aumentándolo. Su diseño permitirá una velocidad y un tráfico vehicular menos intenso que el sistema arterial principal. Ejemplos en el municipio: Calzada de San Miguel del Padrón</p>   |  |
| <p><b>Vías colectoras</b></p>  |   |



|   |   |
|---|---|
| <p>Este sistema difiere de los sistemas arteriales en que las vías de este sistema colector pueden penetrar en la vecindad distribuyendo viajes, desde la arteria a través de la superficie hasta su último destino, que puede ser en una calle local o colectora. Ofrece un buen nivel de movilidad al uso del medio de transporte colectivo permitiendo contener rutas de ómnibus. Ejemplos en el municipio: Calle Central Reparto Martín Pérez</p> |   |
| <p><b>Vías locales</b></p> <p>Estas vías tienen como función principal el prever accesos inmediatos a los lados de las zonas pobladas como sistema de orden interior. Ofrecen el más bajo nivel de movilidad y no contienen rutas de ómnibus. Deliberadamente no se estimulan al servicio directo de tránsito, y se evita usarlas para el tránsito de paso. Ejemplo en el municipio: Las vías internas del municipio.</p>                             |  |



Ilustraciones (fotos por temas)

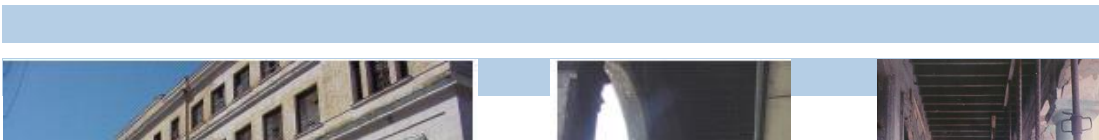
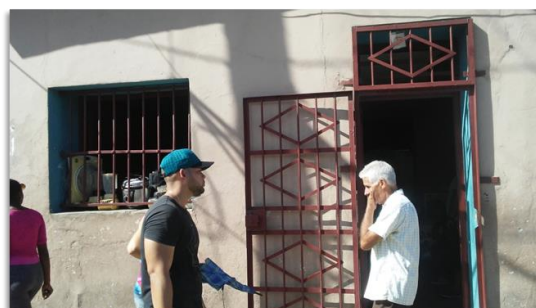
PORTAL PRIVADO



PORTAL CORRIDO



ALINEACIÓN A BORDE INTERIOR DE ACERA



PASILLOS LATERALES Y DE FONDO



ALTURAS



## PUNTALES



## RETRANQUEOS



## CERCADO



## BALCONES Y LOGIAS



**MEDIANERIAS**



**MARQUESINAS Y TOLDOS**



**TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS**

**DOMESTICA**



Unifamiliares





Unifamiliares de dos Plantas



Ciudadela



Multifamiliar edificio de apartamento

**CIVIL-PÚBLICA**

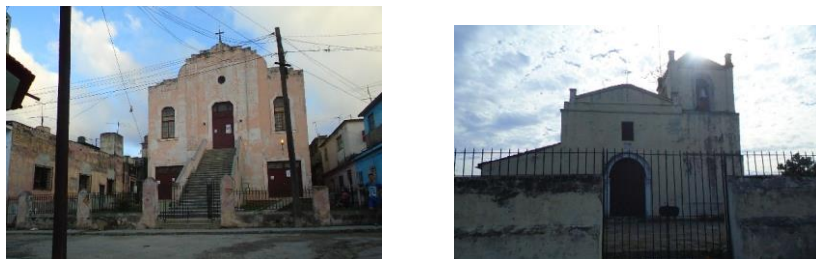




## INDUSTRIAL



## RELIGIOSA



## ESPACIOS PÚBLICOS Y AREAS VERDES

### PARQUES URBANOS



Parque Indio Naborí



Parque Leonor Pérez



**INDUSTRIAL**



**PARQUES INFANTILES**



**USOS Y FUNCIONES**

**RESIDENCIAL**



**ADMINISTRACIÓN**



**Dirección Municipal de Finanzas**



**CAM- SMP**

**COMERCIO**



## GASTRONOMÍA



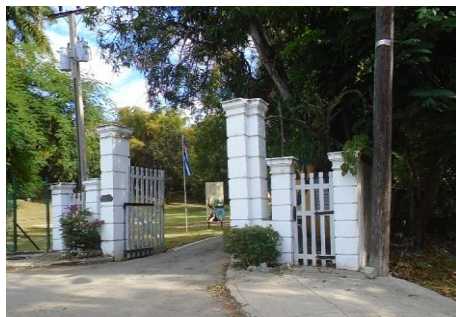
## SALUD



## EDUCACIÓN Y DEPORTES



RECREACION Y CULTURA



RELIGIOSO



**SERVICIOS BÁSICOS**



**PRODUCCIÓN, ALMACENES, TALLERES**



**PARQUEOS**



## PARQUES URBANOS



Parque Leonor Pérez



Parque Indio Nabori



Parque Tomás Tumas

## VÍAS PÚBLICAS

### VÍAS O ARTERIAS PRINCIPALES



Autopista Nacional



Via Blanca

### VÍAS O ARTERIAS MENORES



Calzada San Miguel del Padrón



## VÍAS COLECTORAS



**Ave Ciudadamar**

## ACERAS





## MOBILIARIO URBANO.

### MOBILIARIO URBANO



### SEÑALIZACIONES



## Capítulo 7-6 Glosario de términos

**Accesibilidad universal:** Condición que deben cumplir las edificaciones (especialmente las destinadas a funciones públicas y viviendas multifamiliares), los medios de transporte y los elementos de información y señalización, de modo que se garantice un uso seguro y cómodo para todas las personas y, en especial, para quienes presentan algún grado de discapacidad física.

**Accesoria:** Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con éstos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las cuarterías como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente con mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

**Acción constructiva:** Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

**Acción urbanística:** Son las obras o formas de intervención urbanística constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

**Acera:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

**Acera ponchada:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perforan espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.



**Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales y utilitarios que no sean habitables, como casetas de equipos, cajas de escaleras, torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

**Altura máxima del edificio:** Distancia vertical de fachada que incluye la altura de los niveles retranqueados.

**Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

**Antepecho:** Pretil o murete de baja altura situado debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

**Área construida:** Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas sin cierres y el 75 % del área en terrazas con hasta tres paredes perimetrales.

**Área libre:** Todo espacio descubierto (no techado), en cualquier nivel independientemente de su uso.

**Área ocupada:** Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

**Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

**Autorización:** Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

**Balcones:** Plataformas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

**Barbacoas:** Nombre popular con que se identifica el entresuelo construido artesanalmente en el interior de un local de puntal alto.

**Barrera arquitectónica:** Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.



**Basamento:** En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de éstos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

**Calle:** Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

**Calle-parque:** Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

**Calzada:** Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

**Categorías de uso:** Definen la aplicación de los componentes de las correspondientes intensidades urbanas en virtud de las siguientes determinaciones: a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo. b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo. c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto. d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo. e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

**Cercados:** De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balastradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques, sujetos a regulación.

**Certificación de habitable-utilizable:** Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron según lo aprobado en ella y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros precedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

**Chaflán:** Parte de muro en esquina de una construcción que une dos paramentos o superficies planas que forman ángulo.



**Ciudadela:** Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa inmobiliaria, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

**Codesarrollo:** Acción inversionista de desarrollo cooperado que destina un porcentaje del presupuesto de un proyecto del sector terciario a beneficio de un proyecto del sector público.

**Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

**Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. También se le conoce como edificabilidad.

**Completamiento:** Intervención constructiva en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas urbanísticamente.

**Componentes urbanos:** Se caracterizan fundamentalmente como tales a la ocupación, utilización y el uso del suelo, la morfología, las tipologías arquitectónicas y urbanísticas, las densidades y las alturas, existentes o inferidas por vocación propia o singular en el entorno.

**Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

**Construcción:** Toda nueva edificación que se ejecute.

**Contén:** Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

**Crujía:** Espacio comprendido entre dos muros de carga de una edificación.

**Cuadra:** Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes o intersecciones de otros dos frentes sucesivos de calle.

**Cuadrícula urbana:** Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.



**Cuartería:** Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

**Cuarto o habitación:** En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda, para cuyo reconocimiento adecuado deberá poseer al menos 25 m<sup>2</sup>.

**Demolición:** Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.

**División (desglose):** Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.

**Edificio alto:** Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15 m de altura.

**Edificio bajo:** Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15 m de altura, más otros dos para completar la edificación.

**Edificio pantalla:** Consideración relativa a la proporción de su rectangularidad, en el sentido de más ancho que alto.

**Edificio torre:** Consideración relativa a la proporción de su volumetría, en el sentido de más altura que ancho.

**Elementos decorativos:** Esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas, portafaroles, escudos u otros tradicionales en la arquitectura de esta zona.

**Elementos de protección:** Unidades de carpintería, herrería, albañilería u otros tradicionales en la arquitectura de la zona (guardacantones, guardapolvos, barandas, etc.), que cumplen una función protectora de espacios y áreas edificadas.

**Elementos estructurantes:** Muros, vanos, balcones, loggias, aleros, pretilas, cornisas u otros.

**Entrepiso:** Estructura permanente –plana y horizontal– de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.



**Equipamiento de ciudad o metropolitano:** Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica según sus funciones, que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

**Equipamiento de nivel distrital o municipal:** Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

**Equipamiento primario:** Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria y focal de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Erradicación:** Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tal razón y otras restricciones urbanísticas, el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbanístico determina que sea erradicada y urbanizada totalmente, o dedicada a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

**Escalas de intervención:** Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

**Espacio público:** Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones y servicios públicos.

**Espacio semipúblico:** Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

**Especiales:** Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.



**Faja:** Sector urbano estrecho de forma alargada que se extiende a lo largo de una vía principal o arteria, y que contiene iguales elementos de cualquier otro sector como edificaciones, parcelas libres, mobiliario urbano, redes, etc.

**Frente de calle:** Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas.

**Función administración:** La actividad de una o varias oficinas en cuanto a gestionar, controlar y ofrecer servicios de carácter público, empresarial y privado de tipo: gubernamental (a diversos niveles), financieros, de negocios varios, etc.

**Función almacenes y talleres:** Tipo de actividad de uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a guardar y proteger bienes, partes y productos terminados y a elaborar o reparar partes o productos para la industria, la construcción, la cultura, etc.

**Función alojamiento:** Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos destinados a albergar a visitantes temporales, y donde éstos reciben servicios de hotelería.

**Función comercio:** Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a la venta de productos alimenticios, industriales, culturales o de otro tipo.

**Función cultura:** Comprende en mayor medida actividades relacionadas con el arte, la literatura, la artesanía y otras manifestaciones artísticas.

**Función deporte:** Comprende la organización y desarrollo de todo tipo de actividades deportivas al aire libre o bajo techo, se realicen o no en instalaciones diseñadas con ese fin.

**Función educación:** Todo tipo de enseñanza impartida por instituciones o por profesores particulares, en horario diurno o nocturno, a tiempo completo o parcial, para cualquier nivel o profesión. La mayor parte de los establecimientos representa un sistema de enseñanza escolar progresiva para niños y jóvenes, que se extiende desde la enseñanza pre-escolar hasta el nivel universitario.

**Funciones especiales:** Aquellas cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.





**Función estacionamiento:** Actividad de aparcamiento de todo tipo de vehículos en la faja vial o fuera de ella (techados o no), como garajes en el cuerpo de edificios, soterrado en el espacio público, parcelas (techadas o no), etc.

**Función gastronomía:** La que se desarrolla en uno o más espacios construidos, o al aire libre, dedicados a prestar servicios de expendio de comidas y bebidas ligeras, restaurantes especializados, cafés y otras.

**Función religiosa:** Cualquier tipo de culto religioso, ya sean misas, bautizos, festividades u otra diversidad de actividades relacionadas.

**Función recreación:** Actividades de entretenimiento propias de salones de baile, discotecas, parques de diversión y espectáculos.

**Función salud:** Actividad en centros de atención a la salud pública como hospitales generales y especializados, asilos, clínica odontológica y otras instituciones sanitarias con servicio de alojamiento o sin él, así como la labor que realizan enfermeros, fisioterapeutas u otro personal paramédico especializado fuera de los hospitales, y que no entraña la participación de médicos.

**Función servicios a la comunidad:** Servicios básicos que recibe la comunidad en su territorio (educación, atención primaria de salud, comercio de alimentos, gastronomía, servicios generales, comunales, cultura y deportes), gestionados por las direcciones sectoriales del gobierno municipal.

**Función residencial multifamiliar:** Casa diseñada expresamente para alojamiento de un grupo de familias, en cada uno de sus niveles.

**Función residencial unifamiliar:** Se aplica en las dos situaciones siguientes:

–Casa diseñada para una sola familia. Puede ocupar una planta, o más de una en edificios de varios niveles.

–Casa (o dos casas gemelas) que en un edificio de dos o más plantas, ocupan cada uno de sus niveles. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

**Grado de protección:** Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II, III y IV grados.



**Habitable:** Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple los requisitos técnico-constructivos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad e higiene sanitaria.

**Hito:** Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

**Imagen urbana:** Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio culturales que la caracterizan.

**Inhabitable:** Se refiere al estado técnico del inmueble, cuando éste presenta lesiones estructurales de envergadura por encima del 20 %, tales como fallas en vigas, columnas, cubiertas y muros, alto deterioro de entrepisos, grietas, desplomes parciales y hundimiento de pisos, condiciones todas que determinan peligrosidad y representan riesgos para la vida.

**Intercambio/intersección:** Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí, o a un mismo nivel intersecado.

**Liberación:** Acción de retirar elementos arquitectónicos, escultóricos, pictóricos o de acabado que, carentes de mérito artístico o histórico, fueron agregados en el transcurso del tiempo a un bien inmueble, y cuya presencia representa daño estructural, funcional o resulta en detrimento de su unidad formal.

**Licencia de obra:** Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

**Límite de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela, privado o público.

**Línea de construcción (línea de edificación):** Es la alineación constructiva en parcelas urbanas con jardín frontal o construidas en el perímetro de la manzana, y



que incluye la denominación de línea de fachada, o sea: línea frontal de edificación y de primera línea de fachada.

**Local auxiliar (en viviendas):** Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

**Local habitable:** Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

**Loggias:** Galería techada y abierta no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal, o profundizar en dimensión interior a dos crujías cuando ocupe menos del 50 % de la fachada.

**Luces:** Se denominan a los rompimientos menores permisibles en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

**Mantenimiento:** Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

**Manzana urbana:** Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.

**Marquesina:** Saliente de un edificio que vuela más de 0,70 m, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

**Medioambiente:** Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.



**Medianerías:** Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con derecho de arrimo.

**Mezzanines:** Nivel de piso intermedio polifuncional construido en planta baja, aprovechando o asimilando su puntal y sólo hasta el 50 % de ésta de manera retranqueada.

**Microlocalización:** Es el documento certificado oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones constructivas.

**Mobiliario urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, fuentes, esculturas, bustos, estatuas, jardineras, cestos y señalizaciones entre otros.

**Monumento:** Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley no. 2 de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

**Morfología urbanística:** Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que identifican a una zona o sector residencial determinado a partir de su tipología regulada al respecto.

**Nueva edificación:** Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

**Nivel de aguas normales del embalse (NAN):** Nivel que puede ser sostenido por el embalse bajo condiciones normales de explotación durante un tiempo más o menos largo.

**Nivel de aguas máximo del embalse (NAM):** Nivel correspondiente a la cota del volumen total del embalse.

**Paisaje:** Sistema territorial compuesto por componentes y complejos de diferente rango formados bajo la influencia de los procesos naturales y de la actividad



modificadora de la sociedad humana, que se encuentran en perfecta interacción y que se desarrolla históricamente.

**Parada de bolsillo:** Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

**Parcela:** Porción de terreno en la manzana, en este caso urbano, destinado a la construcción de edificaciones. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las manzanas (parcelación). De no contar con edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrán considerárseles como solares yermos urbanos.

**Parcela compacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza la máxima ocupación posible, respetándose una superficie descubierta mínima del 20% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo si se requieren.

**Parcela semicompacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una ocupación media y se respeta una superficie descubierta mínima del 33 % de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

**Parcela abierta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una baja ocupación, producida generalmente en las así llamadas zonas de desarrollo de viviendas, con edificaciones multifamiliares sin régimen de manzanas.

**Pared contigua:** Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, tener separación determinada o solamente existir una, que es la pared contigua denominada derecho de arrimo.

**Parqueos:** Espacio descubierta o techado, que es usado para el estacionamiento público, privado o institucional de vehículos, ubicado ya sea en parcelas libres y



edificios, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle, o en una sección de ésta determinada para este fin.

**Parterre:** Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía, y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contraparterre).

**Pasaje:** Tramo de vía pública y también pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja; pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o acceder a las edificaciones y áreas comunes tributarias, según sea el caso.

**Pasillos laterales y de fondo:** Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de las parcelas de terrenos colindantes, y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente; que forman parte de la superficie descubierta.

**Patinejos:** Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

**Paseos:** Espacio público urbano de forma longitudinal concebido como sitio de circulación y esparcimiento, con vegetación y/o mobiliario urbano.

**Plano catastral:** Documento oficial que registra la codificación de las parcelas y manzanas de un territorio urbanizado.

**Plazas:** Espacios públicos principales de la ciudad colonial que integran su sistema de centralidades.

**Plazuelas:** Sistema de espacios públicos de la ciudad colonial, que, por lo general, fungían como antesala de las construcciones religiosas.

**Ponches en aceras:** Perforaciones en aceras para la colocación de árboles, usadas en vías principales, paseos y/o alamedas, generalmente equidistantes.

**Portal libre de uso o tránsito público:** Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.



**Portal privado:** Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

**Preservación patrimonial:** Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros a los bienes inmobiliarios patrimoniales.

**Puntal:** Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

**Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

**Rehabilitación:** Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen funcional de uso.

**Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

**Reparación mayor:** Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

**Reparación menor:** Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

**Reposición:** Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En viviendas equivale a nueva obra.

**Restauración:** Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

**Restricciones urbanísticas:** Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo en las inversiones estatales y particulares.

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



**Río principal:** Corriente de agua que sirve de canal natural a una cuenca.

**Río de primer orden:** Corriente que descarga sus aguas en un río principal.

**Río de segundo orden:** Corriente que descarga sus aguas en un río de primer orden.

**Salientes en fachadas:** Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, jardines, pasillos, exteriores y portales, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas son regulados.

**Separador de la vía/separador central:** Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

**Servicios comunitarios:** Instalaciones básicas de los sectores residenciales y de uso generalmente cotidiano, por lo que demandan relaciones peatonales. Incluye las unidades de comercio minorista, escolares, de salud, y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Servidumbre de vistas y de luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

**Seto de arbustivas:** Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 m.

**Solar yermo urbano:** Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazado como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

**Superficie descubierta:** Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15 %, 25 %, 33 %, 40 %, o 50 % del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.





**Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

**Tipología arquitectónica:** Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en tipos a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, según las funciones a que están destinadas, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

**Tipología urbanística:** Tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características morfológicas, ambientales, históricas y socioeconómicas, determinadas por la prescripción de regulaciones específicas de ocupación, áreas descubiertas de jardín, pasillos y patios, portales privados o públicos, medianería, alineaciones, alturas y puntales, aceras, parterres, viales y espacios públicos.

**Trampas de grasa:** Dispositivos que se colocan en las instalaciones de elaboración de alimentos, talleres, hospitales, producción industrial, mercados agropecuarios y otros, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

**Tratamiento de residuales:** Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de diferentes fuentes, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

**Unificación:** Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural y funcional.

**Uso de suelo:** Calificación urbanística y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

**Uso provisional:** Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración de éste.

**Uso temporal:** Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.



**Uso transitorio:** Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

**Utilizable:** Documento que se otorga al ocupante de un inmueble, como prueba de que las obras han sido realizadas de acuerdo con la licencia de obra y microlocalización concedida.

**Valor arquitectónico-urbanístico:** Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria histórica y la imagen urbana que generan, debidamente cualificadas patrimonialmente.

**Valor artístico:** Se refiere a reconocidos elementos plásticos y compositivos de elementos decorativos o del mobiliario urbano, aplicados con tal valor.

**Valor histórico:** Se asocia a la presencia pretérita de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia local, de la ciudad o del país.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes, constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

**Ventana de luces:** Aquellos rompimientos menores en paredes, que sirven más para iluminar que para mirar al exterior.

**Vertedero:** terreno para la disposición final de los residuos sólidos, con características específicas, según las regulaciones higiénicas ambientales.

**Vías arteriales:** Incluye las arterias principales y las arterias menores destinadas a grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios de la ciudad así como vías rurales de importancia.

**Vías expresas:** Conducen el flujo vehicular rápido de las zonas de viviendas a zonas industriales periféricas del núcleo urbano. Las vías expresas están diseñadas para grandes intensidades de tránsito a alta velocidad y son principalmente propuestas para dar servicio a los viajes largos.

**Vías o calles colectoras:** Son las encargadas de encauzar el tráfico de distancias medias dentro del municipio o entre éste y otros colindantes, capaces de asimilar el transporte colectivo.



**Vías o calles locales:** Vías que conectan el tránsito entre instalaciones ubicadas en ellas y las de mayor jerarquía. Se caracterizan por bajas velocidades y moderado volumen de circulación, pueden destinarse a tránsito netamente peatonal de forma permanente, eventual o durante horarios establecidos al efecto.

**Vía pública:** La componen los espacios tanto del sistema de calles y avenidas como de las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

**Viga y losa:** Sistema constructivo generalizado a inicios del siglo XX basado en perfiles metálicos a modo de vigas separadas entre sí de 0,60 a 1 m, sobre las que se apoyan pequeñas losas prefabricadas de variados tipos.

**Vistas:** Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

**Vistas oblicuas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 m.

**Vistas rectas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2 m. Pueden ser de dos tipos: a) De simple vista: Se extiende sólo a la distancia de 2 m a contar desde el paramento exterior de la pared. Entran en el número de las servidumbres continuas y disfrutarlas durante treinta años concede el derecho de conservarlas. b) De registros: Se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre. Sólo se adquiere por título pero, esta última circunstancia, debe expresarse en los convenios de aperturas de vistas, a fin de evitar cuestionamientos.

**Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

**Vivienda adecuada:** Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25 m<sup>2</sup>, con una



deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

**Vivienda multifamiliar:** Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

**Vivienda unifamiliar:** Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

**Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

**Zapata:** Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

**Zócalo:** Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente, pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

**Zócalo urbano:** Basamento a escala urbana o volumen configurado linealmente a nivel peatonal por el conjunto de fachadas de edificaciones, que retiran el cuerpo de torres de mayor altura. En la ciudad este zócalo se expresa fundamentalmente en el período de la arquitectura moderna del siglo XX.

**Zona de alto valor:** Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, urbanísticas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, quedando sujetas a la legislación de protección patrimonial que las ampara.

## **Capítulo 7 Anexos**



**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 cumplimentarse 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

**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA DMPF 191**



**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

## **PROCEDIMIENTOS.**

El objeto de las presentes Regulaciones Urbanísticas es establecer las normas y principios que, en relación con las acciones constructivas, urbanísticas y relativas al suelo, así como las regulaciones que deberán observarse en relación con el mobiliario urbano, espacios libres, redes, calidad ambiental, sectores de uso y protección ambiental, entre otras cuestiones de interés para el territorio y su protección. Los programas o proyectos de desarrollo urbano que se pretendan realizar dentro de la Zona no podrán causar perjuicio al carácter, importancia y estado de los bienes inmuebles, y habrán de estar en concordancia con lo establecido dentro del Plan de Desarrollo. De acuerdo a lo establecido en el **DECRETO-LEY No. 322 MODIFICATIVO DE LA LEY No. 65, DE 23 DE DICIEMBRE DE 1988, "LEY GENERAL DE LA VIVIENDA"**, las funciones provenientes del Sistema de la Vivienda serán asumidas por el departamento de Trámites y Atención a la Población creado para los efectos en cada dirección municipal y Provincial del Sistema de Planificación Física.

### **PROCEDIMIENTOS QUE REGULAN EL TRABAJO DE CONFECCIÓN Y EMISIÓN DE LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES Y EL CONTROL DE LA PRODUCCIÓN, POR EL SERVICIO CATASTRAL**

Considerando que dentro de las funciones del Servicio Catastral, la confección y emisión de certificaciones catastrales y el control de la producción se consideran principales, es por lo que se hace necesario establecer las actividades que garanticen su cumplimiento por los Jefes de Departamento (Sección) de Catastro Municipal (J'DCM), así como por los Jefes de Departamento de Catastro Provincial (J'DCP), en lo que les compete.

#### **1. Solicitud del Certifico Catastral:**



1.1 Con relación a la solicitud de certificaciones catastrales rurales por personas jurídicas o naturales.

- El J'DCM recibe la solicitud de parte del Centro Nacional de Control de la Tierra (CNCT) municipal y emite a la empresa de GEOCUBA una orden de trabajo (SC-1), a partir de la cual GEOCUBA ejecutará la investigación catastral (medición) y la confección de la certificación catastral, proceso que tiene como plazo máximo 60 días (según Decreto No.304/2012).
- Le indicará a GEOCUBA que al terminar la medición el representante de la empresa que posee la tierra y el usufructuario (si está presente en el momento de la medición) firmen el documento donde se plasma el resultado de la medición.
- GEOCUBA entregará al J'DCM, la certificación catastral. De cumplir con los requisitos establecidos, la aprobará firmándola. Si existen discrepancias, realizarán las acciones que correspondan, incluyendo la visita al terreno de ser necesario.
- El J'DCM en la medida que concilie con los directores municipales del CNCT las certificaciones catastrales las irá reflejando en el modelo (SC-2). En este modelo se anotarán todas las certificaciones catastrales solicitadas, ya sean para el cumplimiento del Decreto Ley No. 300/12, como para las transmisiones de dominio u otras.
- Una vez emitida la certificación catastral, el J'DCM lo entregará al CNCT del municipio, previa firma en el modelo (SC-2), para que sea incluido en el expediente del tenente en cuestión. Este último firmará la certificación catastral cuando el CNCT del municipio le de a conocer la Resolución que se dicte al respecto.
- **Sobre el control y certificación de la producción.**

Mensualmente, los días 15, el J'DCM emitirá un reporte (SC-3) al J'DCP, y en base de este reporte, conciliado con GEOCUBA, se procede al pago que corresponda por la emisión de las certificaciones catastrales.

- Para la certificación de la actualización catastral rural, la empresa de Geocuba deberá presentar los modelos CAT-55 y CAT-60, así como las informaciones procesadas en el sistema informativo, para ser revisada en máquina mediante muestreo, por el J'DCM. De tal forma en esta PC, quedará salvada la información actualizada, en el disco duro y en otro soporte magnético. Si en el municipio no se pudiera realizar esta actividad, se realizaría en una máquina habilitada en la provincia.

El J'DCM certificará la producción realizada por GEOCUBA en el modelo (SC-4) y lo entregará a la Oficina Provincial de Catastro, para proceder a su pago.



- La producción correspondiente al Catastro Urbano, se certifica por el J'DCM, una vez presentados por la empresa, los materiales y el soporte digital con la información en el sistema informativo. Cumplido este paso emitirá el modelo (SC-5), remitiéndolo a la Oficina Provincial de Catastro para proceder al pago de la producción certificada. Ello debe producirse los días 15 de cada mes, como fecha tope. En este proceso, el Jefe del Servicio Catastral irá llevando el control del trabajo realizado, confeccionando y manteniendo en un lugar visible un esquema o plano donde se refleje la situación del levantamiento catastral y del ordenamiento de las manzanas, así como la cantidad de inmuebles (estatales y no estatales y de ellos cuantos poseen certificaciones catastrales). Si en el municipio no se pudiera realizar esta actividad, se realizaría en una máquina habilitada en la provincia.

**La Dirección Provincial de Planificación Física**, para garantizar el cumplimiento de las funciones establecidas desarrolla las siguientes tareas:

- A partir de las tareas técnicas enviadas por el Instituto de Planificación Física, puntualizará con el Gobierno y conciliará con GEOCUBA las particularidades de los proyectos técnicos y contratos a firmar vinculados a la actividad catastral.
- Aprobar los proyectos técnicos y revisar los contratos para dichas producciones y las fichas de costos que sean necesarias.
- Enviar a cada J'DCM la información de las producciones contratadas por municipio indicando por trimestre los volúmenes contratados correspondientes, en físico y valores, además de las categorías de dificultad que corresponden.
- Dar seguimiento al cumplimiento, por parte de GEOCUBA, de las órdenes de trabajo (SC-1) presentadas por los J'DCM, para la confección y entrega de las certificaciones catastrales a las personas naturales y jurídicas solicitantes.
- Consolidar los reportes (SC-3) que deben enviar los J'DCM los días 15 de cada mes. A partir de ello concilia con GEOCUBA el pago que corresponda por la emisión de las certificaciones de catastrales.
- Consolidar los modelos (SC-4 y SC-5) mediante el cual se certifica la producción realizada, en lo que concierne a la actualización catastral rural y el catastro urbano, para proceder a conciliar el pago que corresponde a la empresa.
- Exigir a los Jefes de Departamentos Municipales el control de las certificaciones catastrales emitidas, por cada manzana.
- Prestar atención permanente y participar directamente en la implantación y actualización de los sistemas informativos del Catastro Urbano y Rural garantizando que dichos sistemas estén implantados en las PC del municipio



y provincia. Prestar especial atención a la salva de la información, la cual debe almacenarse en el disco duro de la computadora del municipio y en soporte magnético en tres DVD, que se mantendrán en: el municipio, la provincia y el Instituto).

- Controlar la sistematización, conservación, archivo y custodia de la información catastral, tanto en los municipios como en la provincia.

### **PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA EL DL 300**

- Determinar y actualizar el fondo de tierras ociosas y la identificación del poseedor legal de la tierra, tal como se establece en el artículo 2.1 y 3.1 respectivamente, del Decreto No 304, que pone en vigor el “Reglamento del Decreto –Ley No 300 “Sobre la entrega de tierras estatales ociosas en usufructo”, de fecha 25 de septiembre de 2012. Esta información es importante porque las solicitudes de tierras no se radican hasta que no estén registradas en el fondo de tierras ociosas, tal como se establece en el artículo 8.1 del citado Decreto.
- Determinar la ubicación exacta de la tierra
- Tratar que antes de la emisión de la certificación catastral se tenga definido el Certificado de la Dirección Provincial de Suelos del Ministerio de la Agricultura, sobre la aptitud de uso del suelo y el Certificado de regulaciones del ordenamiento territorial y el urbanismo para el uso con fines agrícolas de suelos ociosos en el ámbito municipal y urbano, emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física. Esto es indispensable para evitar la realización de certificaciones catastrales en tierras que pueden no ser aptas para el destino solicitado y por lo tanto se pierden los recursos invertidos en la medición. (Ver artículo 9.1 del Decreto No 304/12.
- Mantener el control permanente del avance de las mediciones, realizando una adecuada conciliación y coordinación con GEOCUBA y el CNCT municipal, que permita conocer semanalmente la dinámica de solicitudes de certificaciones catastrales, los territorios que presentan las mayores dificultades así como cuando se acometerán las mediciones, garantizando que durante la medición siempre esté presente el representante de la agricultura, y en lo posible, el usufructuario que solicita la tierra.
- Apoyar, en la confección de las certificaciones catastrales en aquellos municipios donde sea necesario y tengan condiciones, con los J'DCM, mediante el transporte que se logre gestionar con las partes involucradas en la tarea, incluyendo el del poseedor que entrega la tierra que siempre debe participar en el acto de la medición.
- Enviar por los J'DCP, el parte semanal, todos los miércoles, con la información de la semana anterior. Este parte será confeccionado como resultado del control permanente que ustedes llevan. En la semana que coincida con el parte mensual solo será enviado este último, el cual es necesario conciliar por escrito, con las correspondientes firmas (representante de la agricultura, representante de GEOCUBA y por el J'DCP. Este parte mensual se enviará con cierre día 15 del mes en cuestión, entre el 16 y el 20 del propio mes, en formato digital (scaneado). En todos los casos



se anexará a los partes la información de las causas principales de los atrasos y quiénes son los responsables. (Ver tabla No 1).

- Analizar adecuadamente por los J'DCP y J'DCM, con los CNCT provinciales y municipales, las diferencias existentes entre las solicitudes radicadas en el libro de la agricultura, con respecto a aquéllas que realmente requieren medición. Las diferencias pueden estar determinadas por diferentes causas como pueden ser: solicitudes múltiples, litigios, el solicitante que se radicó por la agricultura no se interesa posteriormente por la tierra, mala ubicación de la tierra, tierras solicitadas para un destino que no tienen las condiciones para el mismo y otras.

**Durante la conciliación con la agricultura, hay que evitar que nos incluyan solicitudes a medir que estén identificadas en las causas antes mencionadas.**

- **Solicitud de Medidas y Linderos:**

En las medidas y linderos que se obtienen para la conformación de las informaciones contenidas en las certificaciones de catastro se consideran los elementos siguientes:

- Número de parcelas, símbolos convencionales y nombres geográficos, elementos planimétricos que se encuentran cerca de las parcelas y que pueden servir de orientación (carreteras, ríos, presas y otros).
- La orientación al norte con el símbolo correspondiente.
  - El dibujo se confeccionará empleando tinta negra en los casos de confección manual o por reproducción automatizada.
  - No tendrán valor ni efecto alguno las certificaciones de catastro que no tengan los nombres, firma y cuños correspondientes.

- **Solicitudes y trámites.**

**Microlocalizaciones.**

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una acción referida al uso del suelo está obligada a obtener, la Licencia de Microlocalización que otorga la DPPF, la cual debe respetar los criterios definidos en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano y lo establecido en sus Regulaciones Urbanísticas.

- **La expedición de licencias y autorizaciones para la realización de acciones constructivas sobre la vivienda, así como certificar la habitabilidad de las terminadas que cumplan regulaciones urbanas y constructivas.**

**Licencia de Obra.**

Las acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas viviendas; ampliación de las viviendas existentes; y cualquier otra que impliquen modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares. Para la solicitud de la licencia de construcción el tiempo de respuesta es de 30 días hábiles a partir de la fecha de presentación de la misma. La autorización



de obra se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:Obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el plan general de ordenamiento territorial y urbano, las que ocupen suelo temporalmente,acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada y modificaciones de fachadas.No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación.

**Habitable:**

Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple con los requisitos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad, higiene sanitaria y técnico constructivos.Sin concluir los términos de la Licencia de Construcción, es requisito indispensable para otorgar el **Certificado de Habitable** que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener:Acceso independiente;al menos tres locales: habitación, baño y cocina;superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados; y demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.En estos casos se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia de Construcción. En la misma se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa como una ampliación de lo considerado en este último documento. A los efectos de los trámites de legalización se emite al titular de la Licencia de Construcción una copia de la misma con estos términos.Cuando concluya totalmente la obra se emite un nuevo Certificado de Habitable que acredita la terminación de dicha ampliación, la que se formaliza mediante Escritura Pública ante Notario.

**Para la solicitud del Certificado de habitable utilizable:**

Tiempo de respuesta: 30 días hábiles

Tarifas: 25 pesos

Sello: 5 pesos

Ha de conocerse que el proyecto se obtiene del Arquitecto de la Comunidad que es la autoridad facultada. En caso de obtenerlo de un familiar debe ser certificado por el Arquitecto de la Comunidad, como se establece en el Artículo 50 de la Resolución 54/14 del IPF. La revisión de proyectos y la certificación de las regulaciones urbanas son trámites que se registran en el libro de radicación de asuntos. Cuando el proyecto tiene errores, se emite por el jefe de la comisión de revisión de proyectos un documento firmado por este, con las recomendaciones a cumplir.Para las obras

**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA DMPF 200**





destinadas a viviendas se emiten en un certificado de **habitable** y para las obras no destinadas a viviendas se emite un certificado de **utilizable**. Aunque el modelo establecido es el mismo para ambos casos.

- **Asignar los terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para la construcción de vivienda por esfuerzo propio.**

Tener cuenta que estos deben estar inventariados, plasmado de acuerdo al sector tipológico y el plan de ordenamiento. Por lo que nos remitimos a D/L 322 el cual manifiesta que el objetivo es regular la asignación de los mismos a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, las cuales deben estar autorizadas previamente por el CAM correspondiente. Se debe considerar el máximo aprovechamiento de suelo y en correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Territorial.

Estableciéndose como causales para el otorgamiento de los mismos las siguientes:

- haber sido afectado por desastres,
  - necesitado en erradicar condiciones de precariedad;
  - casos sociales y albergados.
  - los ubicados en zonas de riesgo (incluye peligros sísmicos, otros desastres naturales y otros por interés económico-social.
- **Establecer y controlar las normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos urbanos y rurales.**
    - La Resolución 54/14 del IPF no limita la solicitud de regulaciones urbanas para otros fines.
    - El Presidente del IPF determinará en que caso corresponderá a las DPPF aprobar las Licencias de Construcción según decisiones específicas, por lo cual cada DPPF debe habilitar igual registro que la DMPF.
    - Para realizar acciones constructivas en zonas urbanas o edificaciones aisladas declaradas monumento nacional o local, las consultas se realizarán de oficio a las direcciones de Patrimonio en el municipio y a las oficinas del Historiador donde existan.
    - A los efectos de evaluar el inicio de la construcción se entenderá por este término cuando se produzcan acciones constructivas que transformen la parcela (al menos cimentación, no incluye, desbroce, replanteo y excavación, porque hasta este paso el terreno es recuperable).
    - Las zonas hasta la fecha declaradas por el Consejo de Ministros, de alta significación para el Turismo son, Varadero en Matanzas, Polo Turístico de Habana del Este.



Se establece que las acciones constructivas que requieran Licencia de construcción en estas zonas serán aprobadas por las DPPF correspondientes.

- Para el Centro Histórico de la Habana Vieja se mantienen en la legislación vigente.
- **Aprobación de la certificación de medidas y linderos de la vivienda, del traspaso de solares yermos y azoteas, así como el ejercicio de derecho de tanteo a favor del estado.**

Los propietarios de solares yermos que deseen ceder lo antes mencionado a particulares lo pueden hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física. La DMPF en quince (15) días hábiles comprueba los particulares que estime, y certifica que no existen regulaciones urbanas y territoriales que impidan la construcción de viviendas en el solar objeto de cesión. De todas las diligencias que se practican se deja constancia en el expediente. Una vez concluidas las actuaciones, el expediente se eleva a la DPPF, mediante dictamen, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo que prevé la Ley. La Dirección Provincial de Planificación Física resuelve y notifica en un término de veinte (20) días hábiles, mediante Resolución, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo. Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe. Si no es factible la permuta, y el solar es de interés estatal, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al titular la compraventa a favor del Estado. Si no acepta, se le devuelven los documentos presentados y se archiva el asunto.

#### **De la Azotea.**

Los propietarios pueden ceder el uso de la misma siempre que sea de su propiedad, con pago o sin pago, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de la dirección provincial de planificación física. La dirección municipal de planificación física verifica que la azotea objeto del trámite efectivamente está disponible para construir. El expediente se eleva por la DMPF tras sustanciarlo dentro del término de treinta (30) días hábiles de radicado, a la Dirección Provincial de Planificación Física, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo. La Dirección Provincial de Planificación Física comprueba los particulares que estime, deja constancia en el expediente de las diligencias que se practiquen, resuelve en 30 días hábiles y notifica mediante Resolución lo que corresponda, pronunciándose sobre el



ejercicio, o no, del derecho de tanteo. En los casos de litigios por **medidas y linderos** se personará en el lugar un grupo integrado por especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física, en número impar, a los efectos de valorar técnicamente el asunto en cuestión y proponer sus criterios en un informe colegiado, que formará parte del expediente conformado. 10 días para emplazar, 10 días para contestar, 20 para practicar pruebas de las partes, 10 para pruebas de oficio y 5 de prórroga si fuese necesario. Practicadas las pruebas y en su caso unidas los resultados, y colegiado el asunto, el Director Municipal de Planificación Física dicta Resolución dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

- **Emisión de dictámenes técnicos para la descripción y tasación de las viviendas.**

La Dirección Municipal de Planificación Física emite dictámenes técnicos según corresponda para: descripción, tasación, medidas y linderos, a partir de la presentación del levantamiento y tasación del inmueble, elaborados por las entidades autorizadas. Para solicitar un **dictamen técnico** las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- titularidad del inmueble
- levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación, elaborados por la entidad autorizada; y sello de timbre correspondiente.

El Dictamen técnico debe fundamentarse en un informe que contenga varios aspectos entre los cuales se encuentran, las regulaciones condicionales y recomendaciones urbanísticas con variantes y alternativas que deben tenerse en cuenta en ese momento, el destino de los desechos tóxicos y líquidos, la recuperación urbanística del área y el impacto que producirá la obra etc... La Dirección Municipal de Planificación Física previa conformación del expediente y graficación de las medidas y linderos, emite el dictamen técnico en un término de veinte (20) días hábiles, posterior a la recepción de la documentación requerida. Se reconoce como "entidad autorizada" a la Dirección del Arquitecto de la Comunidad.

#### **Licencia de Obra.**

Documento donde cualquier actuación constructiva otorgada a un inversionista natural o jurídico es autorizada sin perjuicios de otras licencias u aprobaciones que fueran procedentes. El causante debe presentar para la solicitud.

- 4- Solicitud formal de la correspondiente licencia.
- 5- Proyecto ejecutivo de la obra, conteniendo los planes generales de emplazamiento, tanto de arquitectura como de instalaciones eléctricas hidrosanitarias.
- 6- Memoria Descriptiva del proyecto ejecutivo.
- 7- Aprobaciones de Higiene, Epidemiología e Incendio.



- 8- Copia de la aprobación del uso de suelo.
- 9- Certificado de Tramitación patrimonial del terreno en caso de inversiones.

#### **10-Proyectos.**

11-Tiene por objeto normar la evaluación y aprobación de los proyectos técnicos de obras, o la documentación equivalente en los proyectos de un grado, de las Inversiones que, atendiendo a su estructura tecnológica, comprendan trabajos de construcción y montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma.

#### **12-La documentación que se debe presentar para la evaluación de los proyectos.**

Tiene por objeto normar la evaluación y aprobación de los proyectos técnicos de obras, o la documentación equivalente en los proyectos de un grado, de las Inversiones que, atendiendo a su estructura tecnológica, comprendan trabajos de construcción y montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma.

- 1. Dos copias del Proyecto.
- 2. Dos copias de la Tarea de Inversión con su correspondiente informe de aprobación;
- 3. Documentos que acrediten las recomendaciones a las soluciones de Proyectos, elaborados por los diferentes Organismos rectores de las actividades, entre otros el Ministerio de Salud Pública, el Ministerio del Interior y el Comité Estatal de Trabajo y Seguridad Social.

#### **4. Litigios y reclamaciones referentes a los solares yermos**

Conocer y resolver, los litigios y reclamaciones referentes a los solares yermos, teniendo siempre en cuenta el derecho de tanteo a favor del estado.

Representar al Estado de Cuba ante los organismos internacionales en el ámbito de los asentamientos humanos y el habitat.

#### **De las contravenciones en materia de ordenamiento**

El desarrollo de las actividades inmobiliarias, construcciones que unidas a las obras nuevas de remodelación o ampliación de viviendas individuales o en edificios múltiples llevadas a cabo por esfuerzo de sus titulares, impone la necesidad de un mayor control y exigencias del cumplimiento de las vigentes regulaciones dictadas por el debido uso y destino del suelo urbano, así como de la observancia de las normas urbanísticas correspondientes, al fin único, por su importancia, de salvaguardar la identidad cultural y la imagen urbana de nuestras ciudades. Por lo que es de la competencia de Planificación Física el control de las **Infracciones contra el Ordenamiento Territorial y Urbano**, las cuales están plasmadas en el D/L-272 del Art 5 al Art 16. Estos artículos son referentes, Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas; de la Microlocalización de Inversiones; de la Licencia de Construcción o de Obra y de la Autorización de Construcción o de Obra.



#### **4. Sobre las entidades de comisión, aprobación o grupos de consulta quien son los integrantes de las mismas.**

|                             |                 |                    |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| Recurso Hidráulico.         | Higiene.        | CITMA.             |
| OBE.                        | Región Militar. | Gas Manufacturado. |
| MINFAR.                     | Bombero.        | ETECSA.            |
| Tránsito                    | D. Civil.       | Monumento.         |
| Institutito de meteorología |                 | Vialidad.          |
| MITRANS.                    |                 | MINAGRI.           |

#### **Procedimiento para las entidades religiosas, actuar de los organismos estatales.**

Para el trámite con las instituciones religiosas deberán presentarse los siguientes documentos:

El caso de ser un solar yermo estatal:

1. El procedimiento se hará de acuerdo a lo establecido en la resolución 91 /06 del MEP. Proceso inversionista.

El caso de ser un solar yermo particular:

1. Acompañar la propiedad del terreno del dueño de la obra o la propiedad del terreno del tercero y sumado a esto la autorización de construir en el mismo. Se emitirá Dictamen de Medidas y Linderos del suelo ocupado.

En caso de ser una obra construida que no presente documento legal de tenencia, propiedad o descripción.

1. Se emitirá trámite que deberá quedar resuelto por Dictamen Técnico que describa la obra.

#### **Capítulo 8 Bibliografía.**

- Compendio de instrucciones metodológicas. Dirección Provincial de Planificación Física.
- Decreto 272. Compendio de Legislación Contravencional. De las contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo. Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, La Habana, febrero, 2001.
- Regulaciones sobre Anuncios, Carteles, Vallas, Señalizaciones y Elementos de Ambientación y Ornamentación. Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, La Habana, diciembre, 1995.
- Instrucción Metodológica de las Regulaciones Urbanas 2014.
- Regulaciones Urbanas Municipio San Miguel del Padrón.



REGULACIONES

URBANÍSTICAS

Municipio San Miguel.

Ciudad de La Habana.

# San Miguel del Padrón

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA - DMPF - 206



