
REGULACIONES URBANÍSTICAS

La Habana

Municipio Centro Habana

La Habana
Agosto 2016

Promotores institucionales

Instituto de Planificación Física (IPF)

Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF LH)

Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF CH)

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

Colectivo de autores

Téc. Maité Hurtado Martín (DMPF CH)

Arq. Glenda Flores Ojeda (DMPF CH)

Arq. Ana María Iglesias Díaz (DPPF LH)

Arq. Rosabel Pino Casares (DPPF LH)

Ing. Blanca Nieves García Saraiba (DPPF LH)

Arq. Dailyn Carmenate Cabañas (DPPF LH)

Fotografía:

Téc. Maité Hurtado Martín (DMPF CH)

Arq. Dailyn Carmenate Cabañas (DPPF LH)

Ilustradores:

Téc. Maité Hurtado Martín (DMPF CH)

Revisión Técnica:

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

INDICE:

I. INTRODUCCIÓN 8

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL MUNICIPIO DE CENTRO HABANA..... 12

III. VISIONES DE INTELLECTUALES. 15

IV. TALLER DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS 24

V. LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO 26

Capítulo 1. Descripción del municipio..... 28

 1.1 Derrotero del municipio Centro Habana..... 28

 1.2 Caracterización general del municipio 28

 1.3 Descripción de las zonas de regulación..... 29

Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones..... 30

 2.1 Regulaciones urbanísticas 30

 2.2 Premisas conceptuales..... 32

 2.3. Regulaciones urbanísticas generales para todo el municipio 33

 2.4 Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación 33

 2.5. Tablas y normas gráficas 33

 2.6 Glosario de términos 33

 2.7 Bibliografía y anexos 34

Capítulo 3. Regulaciones urbanísticas generales para todo el municipio..... 34

 3.1 Calidad del medio ambiente 34

 3.1.1 Responsabilidad ambiental 34

 3.1.2 Equidad social..... 34

 3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado 34

 3.1.4 Paisaje urbano 34

3.1.5 Infraestructura	35
3.1.6. Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.....	35
3.1.7 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje	35
3.1.8 Transporte	35
3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental	35
3.1.10 Edificaciones sustentables	36
3.2 Protección y preservación patrimonial	36
3.2.1 Zonas de protección.....	36
3.2.2 Grados de protección	36
3.2.3 Puntos focales del barrio, zonas y frentes de calle de alto valor	37
3.2.4 Medidas de preservación	37
3.3. Riesgo y vulnerabilidad	39
3.3.1. Recursos naturales	39
3.3.2. Desastres naturales	39
3.3.3. Riesgos tecnológicos	42
3.3.4. Estado técnico-constructivo	42
3.4. Infraestructura técnica.....	42
3.4.1. Red eléctrica.....	42
3.4.2 Red de corrientes débiles.....	44
3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial	45
3.6. Espacios públicos y áreas verdes.....	47
3.7 Morfología urbana	48
3.7.1. Estructura de la manzana.....	48
3.7.2. Disposición de la edificación en la parcela.....	49
3.7.3 Vistas y luces	49
3.7.4. Medianerías.....	51

3.7.5. Pasajes	52
3.7.6. Alineación de las edificaciones.....	52
3.7.7. Pasillos laterales y de fondo	52
3.7.8. Retranqueos	53
3.7.9. Cercados	54
3.7.10. Jardines.....	55
3.7.11. Portales	55
3.7.12. Alturas	56
3.7.13. Puntales y entrepisos	57
3.7.14. Sótanos y semisótanos	58
3.7.15. Basamentos.....	58
3.7.16. Salientes	58
3.7.17. Balcones, logias y terrazas.....	59
3.7.18. Marquesinas y toldos	60
3.8. Acciones constructivas	61
3.8.1. Obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación, restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción	61
3.8.2. Demoliciones.....	62
3.8.3. Intervención en edificios con grados de protección	63
3.8.4. División y unificación de edificaciones	64
3.8.5. Construcción en áreas libres y azoteas	65
3.8.6. Escaleras	65
3.8.7. Mezzanines.....	66
3.8.8. Entrepisos.....	66
3.8.9. Patios y patinejos	67
3.8.10. Paleta de colores	68
3.8.11. Barreras urbanas y arquitectónicas	69

3.9. Usos de suelo	69
3.10. Carteles y señalizaciones.....	71
3.11 Mobiliario urbano	73
Capítulo IV. Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación.....	75
4.1. Zona de regulación de intervención urbana I (ZRIU I).....	75
4.1.1. Derrotero.....	75
4.1.2. Caracterización de la zona.....	76
4.1.3. Regulaciones urbanísticas específicas de la zona	78
4.2. Zona de regulación de intervención urbana II (ZRIU II).....	79
4.2.1. Derrotero.....	79
4.2.2. Caracterización de la zona.....	81
4.2.3. Regulaciones urbanísticas específicas de la zona	83
4.3. Zona de regulación de intervención urbana IV (ZRIU IV)	84
4.3.1. Derrotero.....	84
4.3.2. Caracterización de la zona.....	84
4.3.3 Regulaciones urbanísticas específicas de la zona	85
Capítulo 5. Tablas y normas gráficas.....	86
5.1 Plano de ubicación general	86
5.2 Plano regulador de intervención urbana	87
5.3 Plano de protección y preservación patrimonial	88
5.4 Plano del régimen urbanístico del suelo	89
5.5 Plano de vulnerabilidad y riesgo	90
5.6 Plano de espacios públicos y áreas verdes.....	91
Tablas	92
Tabla resumen de zonas de intervención urbana	92
Tipo y elementos de fachada	93

Usos de suelo	94
Espacios públicos y áreas verdes.....	95
Tabla de alternativas de usos por tipologías arquitectónicas.....	96
Gráficos e ilustraciones	97
Ilustraciones tabuladas	112
Capítulo 6. Glosario de términos.....	131
Capítulo 7. Anexos.....	139

I. INTRODUCCIÓN

La Ley y el Orden

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

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

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

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

comenzaba en La Punta y llegaba hasta el muelle de San Francisco y la cuarta, aunque también se iniciaba en La Punta, culminaba su recorrido en la población de El Carmelo, junto al río Almendares, promovida ese mismo año por José Domingo Trigo y Juan Espino.

Las ordenanzas de construcción

En 1861, un año más tarde de haber sido aprobado el plano de El Vedado, fueron promulgadas las “Ordenanzas para la ciudad de La Habana y pueblos de su término municipal”, primer cuerpo legal elaborado específicamente para normar la forma en que debía construirse en la ciudad de La Habana. Estas normativas fueron el reflejo de un interés por el orden, la racionalidad, el buen funcionamiento y la estética de la ciudad, síntesis de las ideas de avanzada que circulaban en Europa por aquellos años. Las ordenanzas asimilaron la tradición española y se organizaron en veintitrés capítulos, subdivididos en artículos numerados en forma consecutiva. Estuvieron vigentes con sucesivas modificaciones hasta 1963, por lo que su repercusión en el aspecto de La Habana de hoy fue trascendental, teniendo en cuenta que mucho más de la mitad del territorio capitalino actual se conformó durante el período en que rigieron. Al disponer sobre los principales parámetros que definen, entre otros aspectos, la morfología urbana de una zona, la forma y tamaño de las manzanas y lotes, las alturas de las edificaciones, los anchos de calles y aceras, la presencia o no de portales, y la forma de asociación de las edificaciones, repercutieron notablemente en la imagen urbana de la ciudad. Todas estas disposiciones estaban respaldadas por sanciones a quienes las infringiesen, que podían ser desde multas hasta demoliciones parciales o totales de lo construido. Los expedientes de construcción dan fe de que esto no quedaba sólo en el papel. Fueron numerosos los casos en que se tomaron drásticas medidas a quienes violaban lo dispuesto en esas reglamentaciones.

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

Las ordenanzas sanitarias

En 1914 fueron puestas en vigor la Ordenanzas Sanitarias, reglamento que complementó lo dispuesto en las ordenanzas de construcción ya vigentes. Las ordenanzas sanitarias normaron los aspectos

relacionados con el abastecimiento y evacuación de las aguas de la ciudad, la necesaria ventilación de las edificaciones y otros requisitos en relación con las funciones que éstas desempeñan, entre otros muchos aspectos.

Las nuevas ordenanzas de construcción

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

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

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

Las regulaciones urbanísticas de la ciudad de La Habana

Al aprobarse en 1984 el Plan Director de La Habana, se dispuso que debieran confeccionarse y ponerse en vigor nuevas reglamentaciones urbanas para la ciudad. Así, a partir de 1985, siguiendo la metodología nacional elaborada por el Instituto de Planificación Física para la realización de regulaciones urbanísticas en las ciudades de todo el país, se comenzó en la capital la confección de las Regulaciones Urbanísticas de la Ciudad de La Habana. Atendiendo a las singularidades de esta ciudad-provincia, fue necesario elaborar una metodología propia que partía de considerar a la urbe en

su conjunto, al Plan Director su fuente fundamental, pero que cada uno de los quince municipios en que había sido subdividida la provincia en la División Político Administrativa de 1976 debía tener sus propias regulaciones. Esto significó un sustancial cambio en relación con las ordenanzas que habían estado vigentes hasta entonces.

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

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

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

Por limitaciones económicas sólo pudieron ser impresas en cantidades suficientes para su divulgación las regulaciones urbanísticas de Centro Habana y El Cotorro. Para el resto de los municipios la posibilidad de editar los nuevos reglamentos se tuvo que postergar casi una década. En 1998 fueron publicadas las Regulaciones Urbanísticas del municipio Plaza de la Revolución –al que pertenece el barrio de El Vedado– que han permanecido vigentes hasta el presente¹.

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

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL MUNICIPIO DE CENTRO HABANA

El primer asentamiento poblacional del territorio de Centro Habana data de mediados del siglo XVI, perteneciente al hoy conocido barrio de Los Sitios y en aquel entonces bajo el nombre de Quisicuaba, y que comprendía desde la calle San Nicolás, Rayo y Ángeles hacia el este de la ciudad; a estos parajes se les llamó Peña Blanca del Judío, y posteriormente tomaron el nombre de calle del Indio.

La zona estaba cruzada por numerosos caminos y veredas que comunicaban los poblados, fortificaciones y asentamientos agrícolas, entre las que se destacaba la que después se conocería como Calzada de San Antonio o San Antonio Chiquito (hoy Reina) así como el camino que conducía a la estancia Carmona y otras fincas, que luego tomó el nombre de Calle Real (actual calle Salud).

Estos caminos condicionaron en gran medida las estructuras viales que generaba el crecimiento de la ciudad y sirvieron para enmarcar las primeras urbanizaciones extramuros.

En el marco físico existente se apreciaban zonas bien delimitadas: al norte, con un ligero declive hacia el mar, ocupadas por estancias, huertos, lagunatos y canteras y hacia el sur, caracterizada también por estancias y huertos. Precisamente hacia el norte habrán de realizarse las primeras urbanizaciones hasta la Zanja Real debido a que el abasto de agua era vital para los habitantes de la zona; el incremento de pobladores hizo necesario la creación de la Parroquia de San Cristo de la Salud en 1690.

A mediados del siglo XVII las tierras comunales no estuvieron exentas de los efectos del crecimiento de la ciudad. Todo el espacio que mediaba entre las calles Monserrate y Belascoaín fue adjudicado por concesiones temporales que se convirtieron en permanentes.

Entrado el siglo XVIII, desde el Arsenal, sito en la zona extramural, se formaron los barrios de Jesús María y Guadalupe mientras hacia el norte los grupos de casas se extendían hasta llegar al camino de San Antonio Chiquito (Reina). Sobre los terrenos costeros, bajos y pantanosos, se fue asentando una importante población y aparejada a ésta numerosos aserraderos, tasajerías y corrales. Entre esta población y las murallas existían algunas estancias y huertos que se conservaron hasta finales del siglo.

Más al sur del Campo de Marte, en lo que será más tarde la Plaza del Vapor (en Reina y Galiano) los huertos y estancias perduran pero en 1750, al norte, en la estancia de Castro Palomino, comenzarán las primeras divisiones en solares, en el espacio que queda entre las actuales calles de Zanja y Neptuno.

Antes de 1780, los barrios extramuros de la Salud, Guadalupe, el Horcón y Jesús María son incipientes, aunque entre ellos y las murallas existían grandes espacios vacíos que no habían sido ocupados a causa de las regulaciones militares de la época que prohibían las construcciones cerca de estas; no obstante, en los espacios más alejados de la considerada zona extramural se comenzaba también a construir, inaugurándose en 1794 la Casa de Beneficencia por el Obispo Juan Díaz de Espada y Landa en los solares contiguos a la caleta de San Lázaro, entonces Jardín de Betancourt.

En 1817, continúa la urbanización hasta el puente de Chávez exceptuando el vacío del Campo de Marte; en este año se dicta una reglamentación del trazado urbano cuyas normas fijadas por Antonio María de la Torre definen las dimensiones de la cuadrícula y las calles comprendidas en el área entre Prado, Reina, Belascoaín y el litoral.

Hacia 1820 se inicia la urbanización de la estancia Betancourt en la zona donde se encontraba la Casa de Beneficencia y de igual forma el espacio intermedio existente entre esta y la estancia de Castro Palomino.

Entre 1820-24 todo el espacio que media entre los terrenos que ocupó la Ermita de San Luis Gonzaga desaparecida en 1762 hasta el Puente de Chávez quedó cubierto de casas, quedando solo el espacio correspondiente al Campo de Marte y sus alrededores. Entre 1827 y 1844 se realizaron las reformas en el Paseo Militar o de Tacón. En 1842 se construye la Calzada de Infanta para vincular la Calzada del Cerro con el Paseo Militar, creándose un eje de enlace entre el Campo de Marte y El Cerro.

La ciudad continúa su expansión con un ritmo menor. Durante la crisis de 1857–1866 y en la Guerra de los Diez Años, el desarrollo urbano no logra índices significativos, del que no saldría hasta la segunda década del Siglo XX.

En 1850 el crecimiento urbano llega hasta la Calzada de Galiano; en 1870 sobrepasa Belascoaín y en 1880 alcanza la Calzada de Infanta; Lucena, Marqués González y Oquendo son urbanizadas oficialmente a partir de 1890, pero agrupadas en lo que se conocía por el barrio de San Lázaro.

En esta etapa, es diversa la tipología de las viviendas la cual se adecua a las clases sociales, con excepción de algunos sectores del barrio de Jesús María que por su formación anterior constituyen verdaderos barrios pobres. Existen diferencias con respecto a la ciudad vieja ya que no encontramos edificaciones representativas como palacios u otros ni la concentración comercial en plazas edificándose en general construcciones de tipo medio.

Se acrecienta la diferenciación entre los barrios proletarios y lo monumental y representativo.

Iniciada la demolición de las murallas a partir de 1863, las viviendas aristocráticas comienzan a edificarse en un entorno diferente; el Palacio de Aldama, la casa de Bachiller y Morales, en que sus propietarios huyen del polvo y los charcos buscando un ambiente más sano. Sin embargo, no existió un orden inicial en el crecimiento; la ciudad se expande saltando espacios y el Estado inicialmente es incapaz de impedirlo. Esto es apreciable incluso hoy en día, con aquellas calles que se interrumpen y viviendas fuera de la alineación oficial.

La Alameda de extramuros constituyó a partir del segundo decenio del Siglo XIX (1820) el eje planificado de la futura expansión urbana contrastando con la irregularidad de los minifundios agrícolas, situados en las cercanías de la ciudad, y el desarrollo espontáneo de las viviendas a lo largo de las calzadas.

La Habana extramuros crece siguiendo dos ejes fundamentales: al noroeste caracterizado por la regularidad de la cuadrícula, asentada sobre los terrenos firmes de la zona, la segunda, comprendida entre las murallas e Infanta exceptuando el irregular perímetro costero, por la calzada interior de San Lázaro o Calzada Ancha del Norte.

El esquematismo de la reglamentación es sustituido por normas más estrictas y detalladas, pero éstas no establecen indicaciones respecto a la zonificación, ya que siempre se hace referencia al hábitat, a la creación de un sistema de avenidas (Prado, Galiano, Belascoaín e Infanta) caracterizadas por los altos portales continuos de origen vasco, que identificaron estas estructuras viales en las zonas de viviendas como elementos arquitectónicos obligatorios, aunque limitados al uso privado, mientras es público en las calzadas y avenidas, constituyendo un factor esencial de la fisonomía ambiental de La Habana.

Entre los cuatro componentes estructurales básicos en que se resume el desarrollo de la ciudad de La Habana a fines del siglo XIX se encuentra “La Ciudad Nueva” desarrollada a lo largo de las directrices viales Infanta, Belascoaín, Reina y Prado, conformada por una trama habitacional compacta.

En esta etapa, la zona comprendida desde Belascoaín, Lucena, Marqués González y Oquendo, perteneciente al ya conocido barrio de San Lázaro fue ocupada por viviendas uniplantas, predominando en la zona las ciudadelas siendo la mayoría de ellas de madera por lo que su construcción eran sumamente baratas. En esta zona, al caracterizarse por ser muy baja y cenagosa, no se invirtieron altas sumas de dinero para edificaciones de valor.

Con la entrada del siglo XX, el crecimiento del área central de La Habana es la respuesta urbana a la presión demográfica; en esta zona se asienta la pequeña burguesía de origen hispánico así como el

naciente proletariado urbano mezclado con inmigrantes rurales y se inicia un deterioro en las edificaciones al convertirse las viejas casonas en cuarterías y solares.

Una población considerable queda hacinada en viviendas inadecuadas y con condiciones de insalubridad. Como contraste, la expansión del comercio proyectará una multiplicación de sus instalaciones por las calles Neptuno, San Rafael y el circuito de las calzadas Reina, Galiano, Belascoaín.

La penetración del capital norteamericano así como europeo incorpora manifestaciones en las edificaciones donde se empiezan a aplicar elementos estilísticos foráneos; comienza a construirse siguiendo estilos de época encontrándose gran número de obras eclécticas y en menor número Art Nouveau y Art Decó así como los Neoestilos.

Se levantan edificios como el de la Compañía de Teléfonos entre los años 1926-1927 y la escuela de Artes y Oficios; en la Calzada de Reina, la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, se construye el 1^{er} tramo del Malecón Habanero desde el Castillo de la Punta hasta la Calzada de Belascoaín lo que embelleció notablemente a La Habana, proporcionando este lugar un esparcimiento para los habaneros.

En la década del 50, con la introducción del racionalismo, se construyen los primeros edificios de apartamentos.

Por otra parte, muchas construcciones coloniales fueron remodeladas o adaptadas para distintos usos apreciándose en ellas una superposición histórica.

En este proceso se conformó toda una estructura urbana que ha llegado hasta nuestros días que muestra la evolución de nuestra ciudad poseedora de inmuebles valiosos que forman parte del patrimonio construido.

III. VISIONES DE INTELECTUALES.

“En el Centro”, Páginas de urgencia. Jorge Peña Díaz, (síntesis)²

...Centro Habana parece desmoronarse diariamente ante nuestros ojos, sin evidencias claras de la contundente acción necesaria para contrarrestar la inminente debacle.

Numerosas ciudades del mundo vieron despoblarse sus zonas centrales frente a fuertes tendencias de preferencia por la vida “suburbana”. Al mismo tiempo se agudizaba el grado de deterioro, tanto de su fondo edificado como de su infraestructura, con el consiguiente empeoramiento de las condiciones

²Autores varios, “Centro Habana. Un futuro sustentable”, Agosto, 2009

de vida de sus pobladores y el debilitamiento del entramado social. De ahí que algunos llegaran a afirmar que estas zonas habían perdido la capacidad económica y social para enfrentar su regeneración. También, que solo sería posible su rehabilitación a partir de fuertes inversiones externas, a pesar de que en estas áreas se concentran valores culturales, patrimoniales, sociales, buena parte de la historia de las ciudades.

Dentro de este cuadro, Centro Habana pincelada especial. Forma parte de una zona de la ciudad, que se extiende más allá de los límites municipales, donde se encuentran las mayores densidades residenciales, la zona más compactamente ocupada con la medianería. Atravesada por las calzadas más importantes, es también parte de esa área de la ciudad donde la calle es usada con más intensidad, dónde el espacio público cualificado escasea. Zonas que resguardan porciones de la identidad habanera con especial celo.

Pero la tan privilegiada ubicación de Centro Habana le merece una consideración especial. Junto al mar, a medio camino entre el Centro Histórico de La Habana Vieja y el evocador Vedado, se conecta con estos por la frágil línea del Malecón Tradicional. La masa compacta que se extiende hacia el sur pudiera ser interpretada como una especie de vacío, un hueco funesto del que se puede prescindir. Sólo la comprensión de su trascendente significado histórico, de su carácter concentrador de la memoria histórica, más allá de lo visible en sus calles plagadas de baches y sus columnas raídas, puede contrarrestar semejante visión.

La situación urbana palpable en Centro Habana evidencia la paradoja dada por el conflicto no resuelto entre centralidad, deterioro y concentración de los valores patrimoniales propio de muchas de las zonas urbanas de mayor importancia histórica y cultural de la capital cubana. De ahí que el estudio y la propuesta de soluciones integradoras para este territorio, esté en el centro mismo del vibrante debate que ha generado la sociedad cubana, en su conjunto, alrededor de la importancia de la ciudad y sus arquitectura para la cultura nacional hoy.

Pero... ¿Cuánto conocemos Centro Habana?, ¿Cuán lejos llega nuestra comprensión del importante legado que atesora? Este debate ha sido prolijo en puntos de vistas, en matices, en perspectivas disciplinarias pero ha carecido de la dimensión experimental que desde la práctica permitiera atisbar aciertos y fallos de las propuestas implantadas. También del sustrato teórico para la articulación de estrategias urbanísticas integrales adaptadas a las condiciones propias, más allá de la valoración de un individuo o una personalidad...

...Hay una gran dosis de innovación en la decodificación de los conceptos de desarrollo local hacia la rehabilitación urbana mediante la puesta en valor del patrimonio como proceso. Este permite la conservación y recuperación del patrimonio y al propio tiempo su utilización como un factor que contribuye de manera significativa a la revitalización social y económica de las áreas donde se encuentran estos valores. La propuesta, en general ofrece sendas para llegar a garantizar el acceso parejo a los recursos naturales y en particular a los recursos sociales, a ese gran recurso que es la ciudad.

“Al margen del Centro” Mario Coyula Cowley, (síntesis)³

El eje Prado-Parque Central-Parque de la Fraternidad conforma el borde este de Centro Habana. Es un borde muy significativo y bien marcado, no solo por espacios públicos muy calificados sino también por edificaciones relevantes. Esta es una de las calles más hermosas en el mundo, a pesar de su abandono y pérdida de funciones. Estos espacios públicos muy calificados y rodeados por edificaciones palaciales dieron a la ciudad un aire monumental. La Manzana de Gómez fue un punto de inflexión entre el modelo europeo de intramuros con pequeñas tiendas a lo largo de calles estrechas como Obispo-O'Reilly, y las tiendas por departamentos al estilo de los Estados Unidos que se desarrollarían en Centro Habana a lo largo de Galiano, San Rafael, Neptuno, y Águila.

...Esas grandes tiendas coexistían con otras más modestas, y cubrían un amplio rango de precios y clientela, para convertirse en el centro comercial por excelencia de toda Cuba. Este sector comercial de la capital ha sufrido mucho, no solo por el mal estado de las edificaciones sino por la escasez de ofertas, y sobre todo por el cierre de locales para convertirlos en viviendas precarias que desfiguraron las fachadas originales. Esas distorsiones, justamente al a altura del observador y todavía peor, en las esquinas de manzanas se inscriben dentro de una marginalización creciente de la ciudad. La pérdida de esos antiguos locales comerciales y gastronómicos indujo unos viajes involutivos, con la colocación indiscriminada de kioscos y tarimas para vendutas, tanto estatales como privados. A esto se suma una subversiva ruralización dela capital.

Eso crea una imagen pueblerina, sucia y pobre, más chocante por el contraste con lo que aunque da visible del entorno edificado original.

Trazado e imagen urbana

³ Autores varios, “Centro Habana Un Futuro Sustentable”, Agosto/2009.

Centro Habana mantuvo el mismo trazado básico del viejo recinto amurallado, con una cuadrícula de calles solo un poco más anchas que las de intramuros, manzanas compactas y pequeñas, lotes estrechos y profundos, edificaciones compartiendo paredes medianeras con las vecinas, ventilación por patios y patinejos, y una intensa ocupación del suelo que cubría el 85 % del área de la parcela. En las fachadas predomina la verticalidad de vanos y macizos, ahora en parte distorsionada por las ubicuas barbacoas que aprovechan los altos puntales para crear un espacio habitable adicional. Estos entresijos improvisados con materiales de desecho se habían mantenido antes púdicamente al interior, pero desde hace dos décadas se construyen de forma duradera y proyecta incluso como caricaturas de balcones sobre las estrechas aceras, rompiendo la imagen de cuadras completas...

Al norte de Reina, la cuadrícula fue un poco más regular que la de intramuros, al interior del barrio de Colón. El sentido inclinado de Monte, separándose desde un comienzo común con Reina en el Parque de la Fraternidad, dio lugar a una irregularidad mayor en el barrio de Los Sitios. Allí también la calzada de Belascoaín, que corría claramente en sentido norte-sur, se inclinó al sudeste para encontrarse con Monte en Los Cuatro Caminos. Una foto aérea de este sector muestra una especie de sumidero donde las calles convergen, muchas con nombres que presagian inundaciones, como Arroyo, Manglar o Desagüe.

Verde que te quiero...

Sin contar al eje verde ya mencionado en el borde este de Centro Habana -que en realidad pertenece a toda la ciudad- el escasísimo arbolado en este territorio de 3,4 km² se concentra en unos pocos lugares. Estas manchas de vegetación son totalmente insuficientes para una población local de 154 mil habitantes, a la que se suman entre 120-180 mil flotantes.

Centro Habana es la zona urbana más densamente poblada de Cuba, con la parte más crítica al nordeste del barrio de Colón, donde pasa de 800 habitantes por hectárea. Como resultado de la altísima ocupación del suelo, Centro Habana constituye una isla de calor, con 1,5 °C por encima del promedio de toda la ciudad, aunque no sea el valor más alto. Sin embargo, la estrechez de las calles, la altura mayor y la silueta variada de las edificaciones crean sombra y estimulan el movimiento del aire, ayudado por la cercanía al mar.

El portal de Centro Habana

El principal recurso ambiental de Centro Habana es el Malecón, su límite norte.

...El muro bajo del Malecón es de hecho un gran banco continuo de siete kilómetros de largo donde decenas de miles de habaneros se sientan a tomar la brisa marina después de la puesta del sol. Antes

de la construcción del muro y la vía existieron casas de baño y pocetas excavadas en el arrecife, tanto en el tramo de Centro Habana como en el del Vedado. La contaminación del mar en la franja inmediata a la costa por las conexiones clandestinas de albañales a los drenes pluviales, impide ahora ese uso...

Periódicamente se producen penetraciones del mar, que en algunas zonas de Centro Habana llega varias cuadras adentro. Ello ha inutilizado los sótanos de las antiguas casas de Malecón, que a veces tenían entrada también por San Lázaro....Pero más grave que las penetraciones ocasionales es la acción constante del salitre sobre los muros exteriores, combinada con la erosión de adentro hacia fuera producida por el hacinamiento y la falta de cultura ciudadana...La estrategia a seguir con las primeras catorce manzanas del Malecón Tradicional, a Centro Habana, servirá de ensayo para el resto de la ciudad central. Aún si aparece una fórmula viable y sustentable para reparar y conservar al máximo las edificaciones y la población existentes, ¿qué pasará con la calle San Lázaro, y las demás que le siguen detrás? ¿De dónde saldrán los recursos, como no sea de la puesta en valor del propio fondo edificado, y del capital humano que lo habita, haciendo que ambos puedan pagarse a sí mismos?

Centros lineales que separan... y conectan

La calzada porticada fue un recurso urbanístico extrapolado del soportal de doble altura, abierto al paso peatonal, que se les permitía a las edificaciones alrededor de las plazas de intramuros...

Las Ordenanzas Municipales de 1861 establecieron la obligación de construir portales públicos en las edificaciones frente a las calles principales, y hasta se les ofrecía gratis el terreno para ello, a expensas de la vía. Por esas calzadas se podía caminar a la sombra desde la zona donde se originó la ciudad hasta su periferia)... Por otra parte, esa red conformaba un patrón urbanístico muy especial...sobre la cuadrícula de manzanas pequeñas se superponía otra retícula macro formada por las calzadas, que funcionan como centros lineales separando sectores predominantemente residenciales, pero en realidad muy mezclados. Al interior de esos sectores aparecían los inevitables pequeños comercios de esquina para la población local –bodegas, farmacias y quincallas--; así como talleres, almacenes, fábricas de tabacos, imprentas, escuelas, edificios sociales, y oficinas, entre muchas otras funciones...En los Setenta comenzó un programa de remodelación profunda en Cayo Hueso, que pretendía sustituir al tejido urbano existente con proyectos típicos de pantallas y torres prefabricadas o semiprefabricadas de viviendas. El propósito era barrer con el barrio desde Infanta hasta Belascoaín, y desde San Lázaro hasta Zanja. Felizmente solo pudieron hacerse unos pocos edificios, los cuales rompían con la alineación y en general con la tipología urbana predominante que

caracteriza a Centro Habana. Al hacerlo, dejaban espacios residuales, que no servían como áreas verdes organizadas ni para socializar. Las densidades de población que se lograban con las nuevas inserciones eran prácticamente las mismas existentes; y no justificaban los costos iniciales, de explotación y mantenimiento; ni el costo social de romper con una forma de vida muy arraigada que se correspondía con el modelo urbano tradicional de baja altura/alta densidad.

¿Un futuro para Centro Habana?

Está aceptado que los problemas de Centro Habana son más complicados que los de Habana Vieja, donde se encontró un modelo de gestión que funciona. Ese mismo ejemplo enseñó que los problemas pueden encerrar sus propias soluciones y convertirse en recursos, si hay una visión clara y una voluntad política. A favor de Centro Habana está, obviamente, su centralidad; pero eso lo convierte también en territorio de paso hacia o desde otros destinos. Su mayor inconveniente es el hacinamiento y malas condiciones de vida de la población local. La causa última es, por supuesto, la pobreza generalizada y la subcultura que engendra, injertada con una variedad reciente de mutantes, esos pobres-nuevos-ricos que se debaten entre ocultar o mostrar su patético poder adquisitivo... Esa gran diversidad es buena, siempre que la imagen y patrones de conducta en los espacios públicos respeten los principios de convivencia ciudadana y acaten las normativas urbanísticas propias de cada sitio...

Se requieren proyectos dinamizadores que eleven el rasero de exigencia en cuanto a calidad arquitectónica, atraigan a otros proyectos parecidos y funcionen como demostración visible de lo que se puede lograr. Es también importante retomar el programa de Reanimación Urbanística que en los años Setenta y Ochenta logró cambiar rápidamente y con muy pocos recursos la imagen y animación de nodos claves en la ciudad central. Reanimar espacios públicos no es un gasto inútil ni compite con la solución de otras necesidades muy graves de la población, como es la vivienda... Después de una experiencia de medio siglo, parece fundamental crear nuevas formas de gestión, que quizás incluya una corporación para el desarrollo de Centro Habana. Ella debería conciliar –como lo ha hecho la Oficina del Historiador en La Habana Vieja–, los programas de inversiones para auto sustentarse y financiar la conservación del patrimonio construido, con acciones para el de la población local. Ésta, a su vez, podría organizarse en cooperativas de servicios y de producción que incluyan constructores; y fabricar elementos para las obras reciclando escombros de las edificaciones que necesariamente se derrumbarán o habrá que demoler, en vez de librarse de ellos como un estorbo. Como en todo ecosistema balanceado, la muerte de unos individuos sirve para que otros vivan el tiempo que les toca.

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

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

Es por ello que se debe resaltar la innegable condición de antecámara de la imagen urbana y en fin, el verdadero protagonismo de las Regulaciones Urbanísticas (RU) en nuestra compleja y añeja zona central, en donde es un importante protagonista el municipio Centro Habana, a partir de su correcta interpretación, su apropiada aplicación, y por lo tanto su insoslayable conocimiento por parte de los profesionales de la construcción. Esto incluye a inversionistas, proyectistas y constructores, así como a la población en general; amén de las autoridades gubernamentales locales y políticas, cuyos hitos funcionales y la ponderación de sus atribuciones están coligados con la administración del desarrollo urbano y su, muy a menudo ríspida, gestión en el ámbito de nuestro modelo de gobernabilidad municipal territorializada.

Hay que resaltar sobre todo que en estos momentos y siempre, el auge del proceso inversionista y el de la construcción por esfuerzo propio tiene y debe necesariamente que guiarse por las disposiciones de las RU para que, los resultados apetecidos por cualquier programa constructivo, que responde a una voluntad y concepción socio-políticas de extrema dimensión en el desarrollo urbano, a través de las obras que abarca, obtenga la máxima calificación arquitectónica y urbanística, acorde con el esfuerzo y la aspiración previstos.

Se ha dicho, con toda razón, que "... un cuerpo de ordenanzas y condicionales fueron responsables de la coherencia formal de La Habana, evidenciada en su paisaje...". No obstante, resulta imprescindible abundar sobre los distintos aspectos intrínsecos en las RU, en su proyección e impronta dentro del universo del planeamiento urbano y el control territorial. Éstos, como instrumentos que rigen las prescripciones fijadas en el ámbito citadino y también los que, con la unidad impuesta y la variedad recomendada y aprobada, proporcionan ese ambiente urbano variado que todos disfrutamos, tanto morfológica como funcionalmente en lo relativo a la calificación consensuada del uso y ocupación del suelo; dos elementos que son esenciales en la conformación de la ciudad y en la preservación patrimonial de sus valores urbano-arquitectónicos y ambientales enmarcados en su

sustentabilidad, como en el caso del Plan de Rehabilitación Urbana del Municipio Centro Habana (PRUMCH) aprobado y ejecutándose.

Tanto es así, que se pueden y deben indicar seis factores básicos incidentes en el nuevo trabajo que se ha formulado sobre las Regulaciones Urbanísticas Municipales, después de un largo período de al menos tres lustros de aplicación específica de las mismas en cada territorio de la capital:

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

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

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

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

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

La práctica cotidiana de aplicación de estas regulaciones urbanísticas aconseja, en el sentido fundamental de operarlas en todo caso siguiendo como guía de uso las orientaciones que aparecen a continuación:

1. Es importante considerar con la intención requerida que en cualesquiera de las circunstancias relativas a todo tipo de intervención constructiva a que se enfrenten los usuarios de estas regulaciones, las mismas proporcionan la máxima información técnica reguladora para permitirles conocer en detalle los diferentes aspectos que plantea su aplicación específica teniendo en cuenta las diferentes facilidades informativas que se prevén al respecto en el tratamiento de cada tema.
2. La utilización básica de este código urbano se sustenta en la posibilidad de asumirlo con el carácter de manual normativo que realmente tiene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. TALLER DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

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

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

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

Estos encuentros técnicos dieron la oportunidad de mostrar la manera en la que los especialistas ven la mejor forma de regular La Habana, con un documento que recoge los análisis de antecedentes y experiencias de Las Ordenanzas de la Construcción (1861-1963), el Movimiento del Nuevo Urbanismo y el Smart Code (Código Inteligente), aplicados y considerados buenas prácticas en las regulaciones urbanísticas de El Vedado, en centros históricos como La Habana Vieja y Trinidad, el Malecón Tradicional, y otros en estudio. Los resultados de esta variante fueron presentados en el taller realizado en el marco del Proyecto de Colaboración Evaluación de la resiliencia urbana en las principales ciudades de Cuba, que desde mediados del 2015 se ha venido desarrollando con la participación de dos municipios de La Habana, Centro Habana y Guanabacoa.

Convocatoria, participantes, objetivos y resultados del taller

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

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

Objetivos principales

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

Resultados

El resultado del taller fue la zonificación de los municipios Guanabacoa y Centro Habana por zonas de regulación de intervención urbana (ZRIU). Este modelo de zonificación permite una mayor 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 URBANÍSTICO

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

- En las zonas residenciales, incluyendo los equipamientos y servicios que las integran, mitigar los efectos de desastres por derrumbes, inundaciones y penetraciones del mar, y contener el deterioro urbano-arquitectónico acumulado, reponiendo las edificaciones irreparables y las que obstruyen las redes de drenaje, realizar acciones emergentes que prolonguen la vida de las edificaciones, rehabilitar y conservar el fondo edificado que permanece.
- Asociar las nuevas construcciones a la demolición, rehabilitación y conservación del fondo edificado, actuando prioritariamente en aquellos sitios donde se concentra el deterioro urbano-arquitectónico.

- Lograr la ejecución de un conjunto de acciones con un efecto multiplicador en sitios urbanos seleccionados que contribuyan a mitigar las diferencias en opciones sociales, y a mejorar la calidad de vida, la estructura y la imagen urbana.
- Articular en cada una de las áreas de actuación seleccionadas, las soluciones de la infraestructura hidrosanitaria a las demandas indispensables de los puntos anteriores.
- Evitar los traslados indeseados de viviendas y población, los desbalances entre la distribución territorial de la vivienda y la de las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los servicios.
- Fortalecer el uso terciario en los ejes Galiano, Belascoaín y Calzada de Infanta, calles porticadas que conforman históricamente el Centro Tradicional de la Ciudad.
- Fortalecer el eje vial del Malecón que funciona como continuación del Malecón Tradicional y que conforman de conjunto con éste y con su continuación en El Vedado, la imagen urbana de la ciudad desde el mar, que a todos los efectos resulta emblemática para la misma.

Capítulo 1. Descripción del municipio

1.1 Derrotero del municipio Centro Habana

El presente derrotero constituye los límites oficiales del municipio Centro Habana, los que se establecen en la Ley No. 18 “Ley de los Límites Territoriales de las Provincias y Municipios” de junio de 1978.

A partir de la intersección de la Avenida del Malecón y el Castillo de la Punta, toma por el borde oeste del Paseo José Martí (Paseo del Prado), con rumbo sur, hasta la calle Industria, la cual toma por su borde oeste y rumbo sur hasta la Calzada de Monte, continúa por ésta, con rumbo suroeste y por el borde noroeste, hasta la calle Manglar; continúa por ésta, por su borde sur y rumbo oeste, hasta la Calzada de Infanta; continúa por ésta, con rumbo norte y por su borde oeste, hasta la intersección con la Avenida Salvador Allende; continúa por la calle Infanta, con rumbo norte y por su borde sur, con rumbo noreste hasta la Avenida Malecón, punto de partida de la poligonal.

1.2 Caracterización general del municipio

El municipio Centro Habana es el más pequeño de todos los que componen la provincia La Habana y a la vez uno de los más densamente poblados. Ocupa un área de 3,42 km² y su superficie se encuentra totalmente urbanizada con pocos espacios libres. Presenta una población aproximada de 140 234 habitantes (fuente Censo 2012), para una densidad de 41,04 hab/km².

Surgió como zona de ampliación de extramuros de La Habana colonial. Su expansión territorial se inició en el siglo XVIII haciéndose su desarrollo más vertiginoso en el siglo XIX. Limita al norte con el litoral, al sur con el municipio Cerro, al este con el municipio La Habana Vieja y al oeste con el municipio Plaza de la Revolución.

Su trama urbana la constituye una cuadrícula con 514 manzanas en su mayor parte orientadas en la dirección norte-sur y este-oeste. Su forma es ortogonal, con una superficie por lo general inferior a una hectárea.

El municipio se encuentra cruzado por vías de importancia de nivel de ciudad tales como Ave. Antonio Maceo (Malecón), Calzada de Infanta, Ave. Salvador Allende (Carlos III), Ave. Simón Bolívar (Reina) y otras que constituyen parte del centro de servicios tradicional de la ciudad. Presenta un predominio de la función residencial y de servicios y la actividad productiva está representada por pequeñas instalaciones dentro de la trama.

El municipio Centro Habana surge a partir de la División Político Administrativa realizada en el año 1976, por acuerdo del 1^{er} Congreso del PCC dividiéndose su territorio en cinco consejos populares: Cayo Hueso, Dragones, Colón, Pueblo Nuevo y Los Sitios. En este, la Ave. Antonio Maceo (Malecón) constituye un elemento vial de enlace este-oeste de la ciudad.

Centro Habana ha acumulado valores estéticos y normativas urbanas de referencia para la ciudad, con un rico legado arquitectónico. Entre sus estilos principales destacan el Eclecticismo, el Art Déco, el Art Nouveau, el Neoclásico, el Neogótico, siendo su imagen en general un elemento esencial de la cultura. Su frente al litoral forma parte indisoluble de su perfil marítimo, pues a lo largo de cinco siglos han coincidido los estilos sobresalientes de la arquitectura universal que han consolidado un potencial histórico cultural desde el siglo XVII hasta la fecha.

La presencia significativa de expresiones musicales como la rumba, el guaguancó y otras son representativas de las muestras de expresión como resultado de un proceso de transculturación producido a lo largo del tiempo. También debido a este proceso los gustos en la alimentación y en general de los platos típicos que la caracterizan se vinculan estrechamente a la raíz iberoafricana de sus inicios y a la presencia china años más tarde.

1.3 Descripción de las zonas de regulación

El municipio se divide en tres zonas de regulación de intervención urbana (ZRIU):

La zona de regulación de intervención urbana I (ZRIU I) se corresponde con la zona de mayor valor del municipio, conformada por la Ave. Simón Bolívar (Reina) y la Ave. Salvador Allende (Carlos III), la que conecta a través de Centro Habana a los municipios La Habana Vieja y Plaza de la Revolución.

La zona de regulación de intervención urbana II (ZRIU II) comprende la inmensa mayoría del área urbanizada de este municipio, incluyendo dentro de su territorio al Malecón Tradicional y el Barrio Chino, el primero declarado Zona de Protección mediante la Resolución No. 158 del 6 de agosto de 1999, y el segundo, el espacio urbanizado que contiene el único barrio chino de la ciudad. En él existen diferentes sociedades chinas y el Grupo Promotor de ese barrio, ambas áreas atendidas por la Oficina del Historiador de La Habana.

La zona de regulación de intervención urbana IV (ZRIU IV) se corresponde con la franja del Malecón, incluidas ambas aceras, la calzada, el muro y los arrecifes, comprendido entre la calle Marina y la calle 23. Su trazado vial continúa el del Malecón Tradicional y conecta con el correspondiente a El Vedado.

“La imagen de La Habana está contenida en esta vía, que dibuja su perfil recogiendo el trazado de una extensa y compacta parte del área urbana, al que favorece la comunicación entre el Centro Histórico y La Habana moderna”.⁴

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

⁴ El Malecón Tradicional. Plan Especial de Rehabilitación Integral. Regulaciones Urbanas. Centro Habana. Plan Maestro Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana. La Habana 20014. Colección Arcos. Edición Bolaña. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana. Pág. 17.

debidamente compatibilizados y consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales, estudios de detalle, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales y/o específicas.

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

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

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

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

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

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

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

Zona de Regulación de Intervención Urbana IV: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos la definen como de singular intensidad urbana por sus excepcionales valores culturales, paisajísticos y/o su gran complejidad funcional. Para lograr la preservación de los mismos sus componentes urbanos reciben sólo recalificaciones o variaciones medidas, acordes con la respectiva degradación que las caracteriza, según estipulen las regulaciones establecidas atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existente como a las previsiones de desarrollo.

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

2.2 Premisas conceptuales

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

- a) No aumentar el coeficiente de ocupación del suelo del municipio.
- b) Preservar al máximo posible los valores económicos existentes.
- c) Preservar o restituir los valores históricos y culturales, y el panorama visual urbanístico de la zona, por su importancia en la identidad cultural de la ciudad.
- d) Insertar nuevas edificaciones, coherentes con los valores urbanísticos y arquitectónicos de la zona, empleando las tecnologías y técnicas constructivas más apropiadas y económicas.
- e) Aumentar en medida apreciable las áreas verdes para disminuir los efectos de la isla de calor urbano y contrarrestar la contaminación atmosférica.
- f) Insertar espacios de uso público, así como puntos de encuentro y de esparcimiento social de nivel de ciudad, en relación con las características específicas del territorio.
- g) Realizar la rehabilitación urbano-arquitectónica asociando la construcción de nuevos edificios con la rehabilitación y la preservación de los existentes, utilizando como unidad mínima de planeamiento, diseño y construcción, la manzana.
- h) Atenuar el impacto ante la ocurrencia desastres, aplicando las disposiciones y medidas establecidas y previstas para tales situaciones.
- i) Incrementar las acciones de control territorial para mitigar y eliminar las indisciplinas urbanísticas que requieren la aplicación sistemática de los instrumentos de ordenamiento urbanístico.

- J) Avizarar la gestión de riesgos ante fenómenos meteorológicos severos, penetraciones del mar, incrementos del nivel medio del mar por efectos del cambio climático, brotes epidémicos, sismos, etc.
- k) Mantener la esencia de la forma de la ciudad actual, logrando una consecuente distribución territorial de las actividades urbanas que apoyan a la predominante función residencial.
- l) Aprovechamiento de los recursos disponibles sobre bases sustentables.
- m) Garantizar la sostenibilidad ambiental del desarrollo urbano.

2.3. Regulaciones urbanísticas generales para todo el municipio

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

2.4 Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación

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

2.5. Tablas y normas gráficas

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

2.6 Glosario de términos

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

2.7 Bibliografía y anexos

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

Capítulo 3. Regulaciones urbanísticas generales para todo el municipio

3.1 Calidad del medio ambiente

3.1.1 Responsabilidad ambiental

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

3.1.2 Equidad social

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

3.1.3 Requisitos esenciales del suelo urbanizado

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

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

3.1.4 Paisaje urbano

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

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

3.1.5 Infraestructura

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

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

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

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

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

3.1.7 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje

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

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

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

3.1.8 Transporte

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

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

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

3.1.9 Prevención del delito mediante el diseño ambiental

Artículo 13: Para las nuevas intervenciones se establece que:

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

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

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

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

3.1.10 Edificaciones sustentables

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

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

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

c) El uso de energías alternativas.

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

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

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

3.2 Protección y preservación patrimonial

3.2.1 Zonas de protección

Artículo 15: Se cumple para esta zona lo dispuesto por la Comisión Nacional de Monumentos en la Resolución No. 158 del 6 de agosto de 1999, se declara como Zona de Protección la Zona de Valor Histórico-Cultural del Malecón Tradicional.

3.2.2 Grados de protección

Artículo 16: Se cumple lo dispuesto en el Decreto no.55 del 29 de noviembre de 1979 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, donde se definen los Grados de Protección a que están sujetos los correspondientes bienes patrimoniales.

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

Artículo 17: Se preservan, además de los edificios y sitios con un valor intrínseco, los conjuntos urbanos que con independencia de los valores individuales de sus elementos presentan una coherencia de conjunto (existencia de portales, tipología edificatoria, función urbana).

Artículo 18: Se preservan las avenidas consideradas como frentes de alto valor:

- a) Avenida Antonio Maceo (Malecón).
- b) Calzada de Infanta.
- c) Calle Padre Varela (Belascoaín).
- d) Ave. de Italia (Galiano).
- e) Ave. Simón Bolívar (Reina).
- f) Ave. Salvador Allende (Carlos III).

Artículo 19: 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 20: Se localizan de manera idónea y equitativa los equipamientos y servicios de barrio, preferentemente hacia las esquinas de manzana.

3.2.4 Medidas de preservación

Artículo 21: Para la preservación patrimonial se establece lo siguiente:

- a) Toda acción urbanística o de carácter constructivo garantiza la protección de la imagen urbana tradicional del municipio, respeta los valores esenciales que la caracterizan y elimina aquellos factores que puedan contribuir a su degradación y descaracterización.
- b) En las edificaciones con grados de protección los usos permisibles están condicionados a la tipología arquitectónica del inmueble y al lugar donde se encuentren ubicados, siempre que no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales existentes.
- c) Los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se ponga en servicio.
- d) Se desarrollan funciones de carácter social en las edificaciones clasificadas con grado de protección I que por sus características lo permiten, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad.
- e) Se protegen las edificaciones clasificadas con grado de protección I, a través de intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.

- f) Las funciones habitacionales, servicios básicos e instalaciones productivas se localizan en edificaciones con grado de protección I sólo cuando se corresponden con la tipología arquitectónica del inmueble, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad.
- g) En edificaciones con grado de protección II se desarrollan servicios e instalaciones de nivel de ciudad.
- h) En las edificaciones con grado de protección II se realizan modificaciones o adaptaciones controladas, conservando sus valores de composición y volumetría, sometiéndose a intervenciones de restauración de tipo parcial las fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten, y de mantenimiento y conservación en general.
- i) Las instalaciones estatales que ocupan edificaciones con grado de protección I permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- j) En edificios con grado de protección III se realizan acciones de transformación referidas a la rehabilitación, la remodelación y otras según sea el caso.
- k) La demolición parcial o total de los inmuebles protegidos se realiza previa declaración de ruina y autorización de la administración competente.
- l) Los anuncios, carteles, marquesinas, elementos superpuestos y otros ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción, no se colocan en los edificios catalogados.
- m) Los solares yermos y espacios vacíos por demoliciones se ocupan con nuevas edificaciones.

Artículo 22: Para los frentes de calles de alto valor se establecen las disposiciones siguientes:

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

3.3. Riesgo y vulnerabilidad

3.3.1. Recursos naturales

Artículo 23: El proceso inversionista garantiza la protección de instalaciones y la defensa de las actividades económicas, sociales y del medio ambiente natural contra los efectos nocivos que éstas pueden causar.

3.3.2. Desastres naturales

Zonas con peligro de inundación por penetración del mar

Artículo 24: Para la zona costera y de protección se establece lo siguiente:

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

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

- q) Se cumple para las redes eléctricas y de comunicaciones, ya sean aéreas, enterradas o soterradas, lo dispuesto en el Decreto No. 177 de diciembre de 1992.
- r) Las instalaciones marítimo-terrestres situadas en planicies de inundaciones y en los sitios de impacto directo del mar, que los edificios están más elevados, se construyen con materiales hidrorresistentes y suficientemente sólidos.
- s) Las rasantes viales son las apropiadas, no se realizan repavimentaciones que infrinjan tal disposición.
- t) Los estacionamientos para autos, motocicletas, bicicletas y vehículos en general, tienen en cuenta en su proyecto y diseño, así como en los materiales a utilizar en su construcción, las facilidades correspondientes a los niveles de riesgos de cada zona y lugar.
- u) Las obras ingenieras a construir o rehabilitar, como rompeolas, reforzamientos, cercados estancos, malecones y otras semejantes, se proyectan y ejecutan respetando la imagen tradicional costera, en especial el perfil y la expresión de las líneas del litoral y el horizonte; en el caso del Malecón estas obras son objeto de estudios, soluciones y aprobaciones diferenciadas.
- v) Los organismos, entidades e instituciones que sostienen titularidad o posesión patrimonial jurídica o de uso sobre edificaciones, instalaciones o conjuntos de éstas, existentes en las Zonas de Riesgo, se responsabilizan con la preservación y protección inmobiliaria individual a que tales actividades exponen su determinada vulnerabilidad, según la aplicación y el cumplimiento de lo establecido en las presentes Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 25: Todo proyecto a ejecutar dentro de las zonas afectadas por la penetración del mar tiene en cuenta los requerimientos de adaptación y mitigación del riesgo.

Zonas con peligro de inundación por intensas lluvias

Artículo 26: En planta baja de las edificaciones, en las zonas afectadas por inundaciones, no se localizan nuevas viviendas ni alojamiento hasta que se den las soluciones técnicas para problemática.

Artículo 27: El nivel de piso terminado en las plantas bajas de los edificios de nueva construcción se establece a 1,20 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 28: En los niveles inferiores de las edificaciones se ubican preferentemente funciones como parqueo de vehículos y otras actividades que permitan un fácil traslado de su equipamiento así como la liberación del área en caso de amenaza.

3.3.3. Riesgos tecnológicos

Artículo 29: Las instalaciones de servicios y comercios cuentan con las medidas y dispositivos para la protección contra incendios, el tratamiento de residuales tales como incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, antes de su puesta en marcha.

3.3.4. Estado técnico-constructivo

Artículo 30: No se construyen nuevas instalaciones ni ampliaciones de las existentes en azoteas, ni realizan nuevos entresijos en edificaciones en mal estado técnico constructivo.

3.4. Infraestructura técnica

3.4.1. Red eléctrica

Artículo 31: Para el sistema de redes técnicas se establece la conservación, rehabilitación y completamiento de sus instalaciones, la realización de inversiones y obras para mejorar el servicio y evitar la contaminación ambiental, la inclusión de nuevas redes de tecnología contemporánea y ordenar aquellas que afectan la imagen urbana de los inmuebles; para ello se cumple:

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

- g) Las instalaciones de climatización no se colocan visibles en la fachada exterior ni sobresalen de la línea de fachada principal, quedan integrados en la composición y formalización de la misma.
- h) Los tanques, cisternas, cámara de transformadores y otros, por nuevo servicio de infraestructura técnica o ampliación de la demanda, se colocan dentro de la propia edificación o parcela.

Red eléctrica exterior e interior

Artículo 32: El suministro de energía eléctrica a las instalaciones se realiza mediante acometida, aérea o soterrada, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente; para las mismas se establece:

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

Artículo 33: Cuando la red eléctrica de distribución sea aérea, los transformadores se montan a una altura en la cual su punto más bajo esté a no menos de 5,40 m del nivel del suelo; en ningún caso el transformador coincide con vano alguno del inmueble colindante.

Artículo 34: Las cámaras de transformadores se localizan al interior de los locales y se integran al diseño de la edificación, las que se construyen en inmuebles ruinosos o solares yermos, se enmascaran o integran a la edificación ante rehabilitación o nueva construcción.

Artículo 35: Los registros de cámaras soterradas, cajas seccionales, cajas QD y rejillas de ventilación permanecen correctamente tapados.

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

Artículo 37: La electricidad interior cumple lo estipulado en las Bases de Diseño de las Normas Cubanas de 1999.

Iluminación exterior

Artículo 38: La iluminación pública no provoca deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 39: Los elementos componentes del sistema de la iluminación de realce están ocultos y protegidos si se empotran en algún lugar de tránsito público.

Artículo 40: Las luminarias del sistema de alumbrado público se colocan en:

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

3.4.2 Red de corrientes débiles

Artículo 41: Los gabinetes de telefonía se colocan adosados o empotrados en los paramentos de los edificios, sin interrumpir vanos, elementos decorativos, carpintería y herrería.

Artículo 42: Los gabinetes telefónicos se colocan en el interior de los inmuebles, según soluciones idóneas en cada caso, nunca interrumpiendo el paso peatonal en los espacios públicos.

Artículo 43: Las redes para servicio de telefonía, televisión, audio e informática, se realizan soterradas y evitan los cruzamientos aéreos.

Artículo 44: Las cajas terminales están correctamente tapadas y los bajantes organizados y grampeados.

Artículo 45: En azoteas de nuevas inversiones no se colocan antenas receptoras, el centro de recepción y distribución de la señal es centralizado.

3.4.3 Red de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial

Artículo 46: Las redes de diferentes sistemas, tanto de edificaciones como externas, no se interconectan.

Artículo 47: A la red de canalizaciones no se conectan desechos fecales, residuales de petróleo, grasa, aceites, gasolina o similares, sin el tratamiento adecuado.

3.4.4 Red de gas manufacturado

Artículo 48: La red de gas manufacturado posee fajas y distancias de protección, de igual manera las instalaciones o puntos de regulación de gas, estableciéndose restricciones y medidas de protección.

3.5 Vías públicas

Artículo 49: La arteria principal es la Ave. Antonio Maceo (Avenida del Malecón).

Artículo 50: Las arterias secundarias son San Lázaro, Zanja, Reina, Ave. Salvador Allende, Infanta, Belascoaín y Ave. Manglar.

Artículo 51: Las vías colectoras son Galiano, Neptuno y San Rafael.

Artículo 52: Las vías peatonales son el boulevard de San Rafael (Galiano-Prado), el Callejón de Hammell y las calles Cuchillo y San Nicolás (Zanja-Dragones).

Artículo 53: Se amplían las calles Zanja, desde Prado a Belascoaín y Ave. Manglar, a partir de la ejecución de estudios viales, para lo que se preservan las siguientes franjas:

- a) Avenida Manglar, con una sección de 31 m, 6 carriles para vehículos, separador central y aceras ponchadas o con parterre independiente según las regulaciones de la zona.
- b) Calle Zanja, con una sección de 29,20 m, 6 carriles para vehículos y separador central de igual diseño y dimensiones que el existente en el tramo entre Belascoaín e Infanta.

Artículo 54: Se establece la conservación y rehabilitación del sistema de transporte y red vial, respetándose estrictamente la estructura morfológica y dimensiones existentes en éste:

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

Artículo 55: Se transforma la sección de la faja de rodamiento para los tramos de vías de intenso tráfico de peatones generado por la existencia de servicios a la población u otros.

Artículo 56: No se convierten vías de tránsito vehicular en peatonal, salvo en casos bien fundamentados y que formen parte de proyectos urbanísticos aprobados por las entidades competentes.

Artículo 57: Las modificaciones de aceras y contenes se realiza a partir de proyectos detallados de accesibilidad donde se respeten los accesos vehiculares existentes, la franja de libre circulación peatonal y la eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 58: El cierre definitivo de las calles es excepcional y se realiza a aquellas que se decida pasen a ser de uso peatonal y público, previa consulta y aprobación de la entidad facultada.

Artículo 59: El cierre parcial de una vía se realiza de manera excepcional y con carácter temporal, previa autorización de la entidad competente, para facilitar eventos transitorios y la ejecución de obras de reparación o construcción, por seis meses como máximo, salvo renovación fundamentada.

Artículo 60: Por la red vial principal no transita transporte pesado y de carga, solo en horarios que no afecten el libre desenvolvimiento de las funciones que allí se realizan.

Artículo 61: Los contenes son integrales, con una altura no menor de 0,20 m y ancho de 0,15 m.

Artículo 62: Se preservan los paseos, tenias, isletas y separadores centrales en las vías donde existan, manteniendo sus dimensiones y características, así como las aceras con tratamientos de pavimentación especial.

Artículo 63: Para los parterres se establece:

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

f) No se siembran arbustos en los parterres.

3.6. Espacios públicos y áreas verdes

Artículo 64: Los espacios públicos y áreas verdes se clasifican en:

- a) Parques urbanos, en los que se localizan bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, jardinería, arbustivas y especies de arbolado y su uso es para estar, intercambio social y comunitario, asimilan juegos y actividades infantiles: parque de los Mártires Universitarios, General Antonio Maceo, General Quintín Banderas (Trillo), Fe del Valle, Sergio González (El Curita), Artigas, Aldama, Carlos Marx y Carlos J. Finlay.
- b) Microparques, en los que se localizan bancos de estar, farolas y luminarias, y cuyo uso fundamental es el estar: parques Lídice, Alfaro, de los Árabes, Barcelona, y en la calle Zanja.
- c) Plazuelas, asociadas a construcciones religiosas y que las anteceden a manera de atrio: Plazuela de San Judas Tadeo.
- d) Paseos arbolados, en los que se localizan bancos de estar, luminarias, arbolado, arbustivas y jardinería, esculturas y otros elementos ornamentales y se favorece la circulación peatonal: Ave. Salvador Allende (Carlos III), antiguo Paseo de Tacón.
- e) Parques infantiles, diseñados con arbolado, jardinería, bancos de estar, otros componentes del mobiliario urbano y equipamiento mecánico adecuado a su función, protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general.
- f) Espacio abierto, cuya función principal es propiciar el contacto con el ambiente natural marítimo: Ave. Antonio Maceo (Malecón).

Artículo 65: No se ocupan en forma permanente los espacios públicos, solo para actividades de esparcimiento, recreación, estacionamientos, entre otros.

Artículo 66: No se realizan cambios de uso ni modifican o alteran las funciones públicas representativas de los espacios públicos, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano cuando sea compatible.

Artículo 67: Se preserva la Plazuela de San Judas Tadeo con su iglesia, los elementos conmemorativos y restos del antiguo Paseo de Tacón en la Ave. Salvador Allende (Carlos III) y el espacio abierto natural del Malecón.

Artículo 68: Se eliminan de manera excepcional, por razones bien fundamentadas, ejemplares de árboles, garantizando su replantación o sustitución con nuevos ejemplares.

Artículo 69: Se conserva y protege el arbolado existente en los viales y espacios públicos.

Artículo 70: Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, se expresa dicha circunstancia en la solicitud de licencia o autorización correspondiente.

Artículo 71: Las acciones ejecutadas por personas naturales o jurídicas sobre vías urbanas, no modifican el carácter público de éstas.

Artículo 72: Para las modificaciones correctamente justificadas en la morfología de las aceras y contenes se realizan proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidades físicas.

Artículo 73: Se respetan los niveles establecidos en aceras y portales.

Artículo 74: Para realizar rompimientos en el pavimento del espacio público o de interiores en reparaciones o nuevas inversiones, se organizan los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y pueda restablecerse la condición inicial del pavimento.

Artículo 75: Se incorpora o sustituye la vegetación en los espacios públicos, siempre que contribuya al mejoramiento estético y ambiental del entorno.

Artículo 76: Con la siembra de especies se reduce la contaminación por gases, polvo, y ruido.

Artículo 77: En áreas próximas al mar se siembran especies resistentes a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

Artículo 78: Se mantienen los ponches en acera donde existan, la apertura de nuevos es excepcional y condicionada a un estudio de la zona.

3.7 Morfología urbana

3.7.1. Estructura de la manzana

Artículo 79: Se conserva la estructura urbana compuesta por manzanas y calles en forma de cuadrículas, sin alteración de su forma, dimensiones y orientación, lo que es válido para nuevos estudios urbanísticos.

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

Artículo 81: Se realizan variaciones en las dimensiones características de las manzanas en función de la configuración de las vías.

Artículo 82: Las intervenciones arquitectónicas o urbanísticas se adecuan a la morfología del trazado urbano conservado.

Artículo 83: La ocupación de la manzana es del 85 %, tipología de manzana compacta.

3.7.2. Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 84: La ocupación máxima de la parcela es del 85 % y la superficie descubierta mínima es del 15 %, ésta incluye los patios interiores, patinejos y pasillos laterales y de fondo en los casos en que estos existan.

Artículo 85: De manera excepcional, en manzanas con edificaciones tipo bloques aislados o abiertos, separados entre sí por espacios libres, la ocupación máxima de la parcela es de un 40 a 50 %.

Artículo 86: El CUS mínimo es de 2.

Artículo 87: Se define una nueva parcelación que resuelva el ordenamiento siempre que no exceda los 20 m de frente, en manzanas o partes de manzana no edificadas.

Artículo 88: En las zonas de completamiento de la urbanización, la forma y proporciones de las parcelas se ajustan a la tipología urbanística predominante, así como a la forma y configuración de las vías que la delimiten.

Artículo 89: Se unen o combinan parcelas, si fuera necesario, manteniendo el régimen parcelario existente.

3.7.3 Vistas y luces

Artículo 90: No se abre ventana ni ejecuta rompimiento de ninguna especie en la pared medianera sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua.

Artículo 91: Se abre en cada habitación con presencia de medianería, junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de 0,30 por 0,30 m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente desee levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas.

Artículo 92: De mutuo acuerdo se abre ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior.

Artículo 93: Se abren ventanas de vista recta cuando media entre la línea de construcción por el lateral y el predio vecino una distancia de 2,20 m.

Artículo 94: Se abre ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 95: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, se halla a la distancia legal de 2 m respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 96: Se abren vistas oblicuas a menos distancia de la establecida construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 97: Si no existen señales de servidumbres de vistas, la abertura no es más que una vista de costumbre o legal, cuyo uso, aunque sea inmemorial, no puede constituir ningún derecho de servidumbre sobre la propiedad vecina.

Artículo 98: Si las hojas de las ventanas, los goznes o pernos, bisagras, o vestigios de los sitios en que se encuentran, demuestran que en la abertura existe de antiguo las primeras, o que ha tener un bastidor de vidriera o persiana, para abrir y cerrar a voluntad, y si sobre todo, la elevación de su apoyo fuere tal que una persona puesta de pie puede ver libremente hacia afuera por dicha abertura, debe considerarse el derecho de servidumbre continua y aparente (permanente), derecho que se adquiere por la ocupación de treinta años, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 99: Si de la inspección resulta que la abertura ha sido modificada antes, si las barras de hierro, rejilla u otra señal cualquiera demuestra que es de las proporciones de simple derecho de la luz, que no puede darse más que una vista reducida y de costumbre, y si por último, aparece positivamente que esta abertura es más ancha o más alta, entonces no tiene otro carácter que el de simple luz y no impone ningún derecho de servidumbre a la propiedad del vecino.

Artículo 100: Al hacer la inspección y las investigaciones, los peritos tienen presente que el elemento que define la simple luz, la vista de costumbre o legal, es la altura con relación al nivel de piso, la que debe ser tal que puesto un hombre de pie, naturalmente y sin empinarse, desde la habitación iluminada no puede mirar hacia la propiedad del vecino.

Artículo 101: Se hacen rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

Artículo 102: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual carga el vecino su casa por abuso o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.

Artículo 103: El derecho de abrir luces está sujeto a las limitaciones siguientes:

a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina ni dañarse con lanzamientos de ninguna especie.

b) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.

c) Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

Artículo 104: Todo ocupante de una pared medianera abre luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica, de igual manera si a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 105: El que compra una medianera en que hay abiertas luces, no obliga a su condeño a suprimirlas, pero las inutiliza construyendo contra dicha pared.

Artículo 106: Las ventanas de luz en las cajas de escaleras se someten a las reglas establecidas para las luces en general, pero se mide la altura desde el descanso hasta el marco inferior de la ventana.

Artículo 107: Cuando se hacen reparaciones en una ventana de luz y se construye la pared donde se halla abierta, al repararla se observan las reglas para las luces en general.

Artículo 108: El propietario que construya al fondo de su casa o en niveles superiores tapa las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido ésta fuerza legal.

3.7.4. Medianerías

Artículo 109: Se mantiene el régimen de medianería como preferente.

Artículo 110: Se establece para las medianerías:

a) Cada propietario hace uso de ella proporcionalmente a su derecho común, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

b) La pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.

c) Se introduce en las medianerías cabezas de vigas, cargaderas, pilares y arquitrabes de una estructura, hasta la mitad de su grueso.

d) No se roza su grueso para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.

e) No se realizan molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, colocan canales ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que le pertenezcan, aunque en su final se conduzcan a la posesión del que ejecuta cualquiera de estas obras.

f) No se arrima a una pared medianera cosa alguna que pueda perjudicar su solidez, como maderas, acopios de tierra, agua, desechos y materiales de construcción.

3.7.5. Pasajes

Artículo 111: Los pasajes abiertos o techados destinados al paso público cortan transversalmente la edificación y ocupan parte de la planta baja de la misma, con una altura libre de 5 m como mínimo y un ancho medido entre paramentos de 3 m.

3.7.6. Alineación de las edificaciones

Artículo 112: La alineación preferente es a borde interior de acera o límite de propiedad.

Artículo 113: Para las nuevas edificaciones la línea de propiedad por el frente se establece en primera línea de fachada a borde interior de acera, salvo en aquellos casos en que exista jardín.

Artículo 114: En los casos en que exista portal de uso público, la segunda línea de fachada se alinea con las segundas líneas de fachadas de las edificaciones colindantes.

Artículo 115: Se mantienen las franjas viales y líneas de fachada a partir de las existentes, evitando rompimientos y procurando su continuidad.

3.7.7. Pasillos laterales y de fondo

Artículo 116: Para los pasillos laterales y de fondo se establece que:

a) En zonas con condicional de portal de uso público el pasillo lateral se localiza a partir de la tercera crujía para nuevas edificaciones.

b) No se expresan en primera ni en segunda línea de fachada según sea el caso.

c) El ancho de los pasillos, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres, se mide desde el borde más saliente del paramento hasta el límite de propiedad; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se mide hasta el eje de dicho muro.

d) Para las edificaciones de hasta 15 m de altura equivalente a cinco plantas, el ancho mínimo de los pasillos es 1 m.

e) Para nuevas construcciones o ampliaciones que así lo demanden se incrementa la dimensión mínima de pasillos con el fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

f) Los pasillos no se techan, parcial ni totalmente, ni en ellos se ubican elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clósets, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas, impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación natural.

g) Si están pavimentados su superficie no es resbaladiza.

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

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

Artículo 117: Las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores para construcciones, sustituciones y ampliaciones, tanto de las redes como de la propia edificación, se ubican soterradamente.

3.7.8. Retranqueos

Artículo 118: El retranqueo en planta baja se realiza según la alineación establecida.

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

Artículo 119: Para las nuevas edificaciones cuyos frentes a calles forman una esquina, en aquellas existentes que tengan esa posición y en los que se realicen obras de reformas, modificaciones o ampliaciones que propendan a la perdurabilidad de sus fachadas, para favorecer el tránsito público, tanto de peatones como de vehículos, se sustituye la esquina por un chaflán.

Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento

Artículo 120: En obras nuevas se realizan adecuaciones urbanísticas para proporcionar realce y jerarquía a la imagen del edificio en su expresión arquitectónica, a partir de un incremento de la altura total.

Artículo 121: En frentes de manzanas hacia parques es preferente el portal de uso público corrido.

3.7.9. Cercados

Artículo 122: El cercado frontal está condicionado a la existencia de franja de jardín.

Artículo 123: Para los cercados se establece:

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

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

Artículo 124: Para la construcción de los cercados se utilizan verjas metálicas y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes colocados sobre muretes ciegos de hasta 0,90 m de altura, en concordancia con el estilo arquitectónico de la edificación.

Artículo 125: Los cercados frontales poseen una transparencia mínima de dos tercios de su superficie; para el fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada se utilizan muros ciegos en toda su dimensión y altura, siempre que el pasillo tenga 1 m de ancho mínimo, de lo contrario se aplica el por ciento de transparencia.

Artículo 126: El cercado de jardines, pasillos y patios de apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar tienen igual solución de diseño y no privatizan elementos de uso común.

Artículo 127: Los cercados poseen alturas superiores a las señaladas anteriormente en correspondencia a la zona donde se localicen y las funciones de que se trate en cada caso.

Artículo 128: Cuando existan desniveles los cercados se escalonan o no, manteniéndose invariable la dimensión del paño superior de éstos, mientras que el basamento se asume en escalonamiento o en sección variable la pendiente existente producida por el desnivel del terreno.

Artículo 129: Los muros de contención se construyen para salvar desniveles topográficos cuando éstos son imprescindibles, y no se cuentan en la altura del cercado.

Artículo 130: Los cercados de setos vivos se ajustan a las siguientes condicionales:

a) Constituyen una masa continua y tupida de vegetación.

b) Su ancho no exceda de 0,80 m.

c) La altura máxima responde a la altura establecida para el resto de los cercados.

d) No se utilizan mallas eslabonadas salvo para proteger obras en ejecución.

Artículo 131: En parcelas libres de construcciones el cercado mantiene la alineación de la cuadra y permite la permeabilidad visual desde el exterior.

3.7.10. Jardines

Artículo 132: No se construyen jardines privados, se exceptúan aquellos sitios donde puntualmente ya existen.

Artículo 133: Para la condicional de jardín se establece:

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

3.7.11. Portales

Artículo 134: Con relación a la franja de portal se dispone:

- a) Los portales de uso privado se localizan en las calles y avenidas en que aparece esta condicional.
- b) Los portales de uso público se localizan en Reina, Carlos III, Calzada de Infanta, Calzada de Belascoaín, Galiano, Malecón y en la Ave. Salvador Allende (Carlos III) en las cuadras en que esté presente esta condicional.
- c) En las calles porticadas se utilizan pilastras o columnas como elemento compositivo repetitivo en la primera línea de fachada.
- d) La “cortesía” se coloca en las calles porticadas, más allá del ancho de portal público, de igual manera en las calles Neptuno y Boulevard de San Rafael.
- e) Se mantiene la franja de portal en las edificaciones que dan a dicho frente.

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

3.7.12. Alturas

Artículo 135: Para las alturas se establece que:

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

3.7.13. Puntales y entrepisos

Artículo 136: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio se ajustan a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20 de placa o losa y 0,30 m de soladura:

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

Número de pisos máximo y mínimo

Artículo 137: Para la nueva construcción de edificios se establece un máximo de 5 niveles y mínimo 2.

Artículo 138: Mayores alturas se establecen para aquellos espacios que así lo demanden, preferentemente en parcelas de esquinas hacia vías principales, parcelas vacías que por su ubicación posean un carácter singular como puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos, entre otros.

Artículo 139: La posibilidad de valorar una altura mayor, tanto en metros como en número de plantas, está condicionada a la realización de un estudio sobre la parcela y el espacio urbano tributario.

3.7.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 140: Cuando la topografía del terreno lo recomienda o se requiere por razones urbanísticas, arquitectónicas y de la defensa, se construyen sótanos y semisótanos, para los que se establece:

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

3.7.15. Basamentos

Artículo 141: Los basamentos se ocupan preferentemente con servicios públicos y administrativos.

Artículo 142: Tienen una altura no mayor de 3 niveles equivalentes a 11 m.

Artículo 143: La construcción de basamentos se ajusta a lo establecido para la ocupación permisible y del correspondiente retranqueo de la torre de al menos una crujía.

3.7.16. Salientes

Artículo 144: Se preservan las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se aplican al respecto las siguientes reglas:

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

b) No se localizan en planta baja salientes fuera de alineación.

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

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

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

-Vía o arteria principal (primer orden)=0,10 m.

-Vía o arteria menor (primer orden)=0,07 m.

-Calle colectora (segundo orden)=0,05 m.

-Vía local (tercer orden)=0,04 m.

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

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

-Vía o arteria principal (primer orden)=1,50 m.

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

-Vía colectora (segundo orden)=1 m.

-Vía local (tercer orden)=0,60-0,80 m.

3.7.17. Balcones, logias y terrazas

Artículo 145: Las nuevas edificaciones se conciben con balcones en al menos el primer nivel.

Artículo 146: No se amplían ni cierran los balcones.

Artículo 147: Para la construcción de balcones se establece:

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

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

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

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

-Vía colectora (segundo orden)=1 m.

-Vía local (tercer orden)=0,80 m.

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

Artículo 148: Para las logias se establece:

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

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

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

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

Artículo 149: Las terrazas se localizan en cubiertas y áreas retranqueadas.

Artículo 150: Las azoteas se utilizan como áreas transitables públicas siempre y cuando mantengan acceso independiente del resto de los usos de la edificación, o se considere como parte de la instalación del último nivel edificado.

3.7.18. Marquesinas y toldos

Artículo 151: Para las marquesinas y toldos se establecen las siguientes disposiciones:

a) Un vuelo mínimo de 0,70 m.

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

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

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

- e) Su forma es plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos y se construyen con materiales resistentes y duraderos.
- f) El desagüe de las marquesinas se canaliza a la vía pública por debajo de la acera.
- g) Los toldos se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros y lavables.
- h) Los mecanismos con que se sujetan o manipulan los toldos quedan a una altura de 2,50 m a partir del nivel de piso y hacia el interior de la edificación en que se coloquen.

3.8. Acciones constructivas

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

Artículo 152: A escala urbana se establecen las siguientes intervenciones: remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación y completamiento.

Artículo 153: A escala arquitectónica se establecen las siguientes intervenciones: conservación, consolidación y rehabilitación.

Artículo 154: A escala constructiva se establecen las siguientes acciones: demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 155: Para todas las intervenciones se establecen las disposiciones siguientes:

- a) En las instalaciones de producción se realizan intervenciones a nivel arquitectónico solo cuando no se produzcan crecimientos en sus áreas.
- b) La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso están en función de las características de cada edificación y del conjunto urbano.
- c) Las edificaciones que ocupan una parcela con frente a más de una vía, ambas fachadas se tratan como principales.
- d) El tratamiento de las fachadas se realiza con materiales y técnicas tradicionales, de terminación integral, resistentes a la intemperie, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.
- e) En las edificaciones existentes se conservan los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

- f) En las edificaciones existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, quedan enmascarados en las azoteas de las edificaciones.
- g) Las cisternas se construyen totalmente soterradas bajo el edificio dentro de los límites de propiedad.
- h) No se realizan ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.
- i) En edificaciones existentes se realiza cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local.

3.8.2. Demoliciones

Artículo 156: 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 157: Se considera susceptible de declaración de ruina a los edificios en que exista supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % del valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 158: Al proceder al derribo parcial o total de un edificio se evita la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, y se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

Artículo 159: Para los edificios catalogados con grados de protección se establecen las siguientes condiciones:

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

Artículo 160: El cierre temporal del tránsito de vehículos está condicionado a:

- a) Las intervenciones constructivas a realizar ofrezcan peligro.
- b) El emplazamiento de equipamiento como grúas, trompos y hormigoneras lo requieren para la ejecución de obras.
- c) Se acometen acciones de apuntalamiento de inmuebles.
- d) Las acciones de reparación y pintura de las fachadas así lo requiere.

e) La evacuación de escombros de obras en construcción así lo demanda.

Artículo 161: Para la demolición de una edificación medianera se establece:

a) La colocación de apeos y codales.

b) Se realicen los apuntalamientos que sean necesarios, cuyo gasto es de cuenta del propietario del inmueble que haya de derribarse.

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

Artículo 162: No se realiza la demolición de una pared medianera sin previo conocimiento del propietario y el vecino colindante; si estos rehusaren darlo, el que quiera hacer la demolición, acude a la entidad competente siempre que amenace ruina, para obtener la autorización.

Artículo 163: No se arrojan a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios, estos se bajan por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

Artículo 164: El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y son retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

3.8.3. Intervención en edificios con grados de protección

Artículo 165: Se aplica a las edificaciones clasificadas con algún grado de protección las normas sobre protección de los bienes culturales regulados por las Comisiones de Monumento, así como las siguientes disposiciones:

a) Los bienes con grado de protección I se conservan íntegramente y restauran en dependencia de su estado constructivo, para ellos se establecen preferentemente funciones de carácter social, servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población.

b) Para los bienes con grado de protección II se establece el mantenimiento y la conservación, esta última subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional, por lo que sufren modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría, en especial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento.

- c) Es incompatible el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones con grado de protección I y II, solo es permisible en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.
- d) Las instalaciones estatales que ocupen edificaciones con grados de protección I y II permiten el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera.
- e) Los bienes con grado de protección III establecen ambientalmente relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, y su conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles, por lo que sufren modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales.
- f) Los bienes con grado de protección IV son adaptados, modificados o demolidos, se controla su uso para no afectar la integridad de los bienes vinculados al proyecto de nueva construcción que allí se efectúe.

3.8.4. División y unificación de edificaciones

Artículo 166: La división y unificación de edificaciones se supedita al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Se realiza cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permiten y se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas de la zona.
- b) No se realiza en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad, tampoco en edificaciones típicas o repetitivas.
- c) El acceso a las viviendas divididas o unificadas se realiza a través de su propio predio, nunca por parcelas colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.
- d) Producto de la división de inmuebles se logra la total independencia de cada una de los que resultasen de dicha división, se garantiza que posean accesos separados y bien delimitados; independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una.
- e) Se definen las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultasen comunes a los inmuebles producto de esa división.

- f) En cuarterías y ciudadelas no se realizan divisiones de viviendas.
- g) Los edificios de valor patrimonial con grado de protección I y II no se dividen ni unifican, salvo que con esta acción se recupera el inmueble original.
- h) Los inmuebles en planta baja ubicados en esquinas o en zonas de alto valor no se dividen o unifican, salvo casos excepcionales.
- i) En inmuebles localizados en las plantas bajas con acceso al exterior o a la fachada principal y en aquellos que originalmente fueron locales comerciales, de servicios u otros usos de interés urbano, no se realizan divisiones ni unificaciones.
- j) Las divisiones o unificaciones de inmuebles no alteran significativamente la fachada principal original.
- k) Se restringe la unificación de edificaciones localizadas en parcelas independientes.

3.8.5. Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 167: No se construye ni amplían las edificaciones, ya sea temporal o definitivo, en las áreas libres resultantes del por ciento de superficie descubierta de la parcela, ni en los solares yermos aledaños a cualquiera edificación y que se encuentren libres de construcción.

Artículo 168: Las construcciones y ampliaciones en azoteas no afectan negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano, ni se realizan con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

3.8.6. Escaleras

Artículo 169: Las escaleras para nuevas construcciones, ampliaciones o divisiones en planta alta son interiores, desglosando o segregando una parte de la edificación en la planta baja de manera tal que se logre un acceso independiente si es una obra nueva.

Artículo 170: No se construyen escaleras en portales públicos o privados situados en vías principales.

Artículo 171: No se construyen escaleras en espacios destinados a jardín, espacios públicos como vías y aceras, ni espacios pertenecientes a colindantes.

Artículo 172: Para la proyección y ejecución de las escaleras se tienen en cuenta las siguientes condicionantes:

- a) El ancho mínimo de una rama de escalera es de 0,90 m.

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

Artículo 173: Para los edificios públicos las escaleras exteriores se proyectan del tipo escalinatas y se cumple lo siguiente:

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

Artículo 174: No se utilizan escaleras de tipo caracol para accesos principales, sí para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

3.8.7. Mezzanines

Artículo 175: La superficie ocupada por el mezzanine no excede el 50 % de la planta donde se localiza, retranqueándose de la fachada principal una distancia mínima de 3 m, sin manifestarse en la fachada y con un puntal libre mínimo de 2,60 m.

3.8.8. Entrepisos

Artículo 176: No se construyen en edificaciones con grado de protección I.

Artículo 177: Se construyen para uso residencial siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte a ésta y se cumpla además:

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

f) No se utiliza madera en su construcción (barbacoas).

Artículo 178: Los entresijos en primeras crujías de los inmuebles tienen carácter excepcional, siempre y cuando no tengan proyección sobre la fachada del mismo.

3.8.9. Patios y patinejos

Artículo 179: Para los patios interiores se establece:

- a) El mantenimiento de las dimensiones originales, estableciéndose para casos de modificación una superficie mínima del 20 % de la superficie de parcela, con una dimensión mínima de 2 m por su lado menor en toda su altura; de existir varios patios la superficie mínima se cumple entre todos.
- b) En las nuevas edificaciones todas las piezas habitables abren a este tipo de patios y no a patinejos.
- c) Los patios interiores disponen al menos en uno de sus lados de galerías o pasillos de circulación.
- d) Cuando la planta baja se destina a usos comerciales o incompatibles con los de planta alta, que requieran climatización mecánica, se cubre la totalidad del suelo en ese nivel y se aplica la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales y lucernarios que brinden iluminación natural.
- e) Se recuperan los patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias; de igual manera se aplica a la rehabilitación para uso habitacional.
- f) Se abren patinejos en los edificios con grado de protección III y IV siempre que no alteren la estructura del inmueble ni se expresen en fachada.
- g) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el interior de las mismas y en caso que den a las fachadas principales quedan enmascarados con soluciones de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Patinejos

Artículo 180: Para los patinejos se establece:

- a) En las edificaciones a mantener se conservan las dimensiones de los existentes, para casos de modificación la superficie mínima es de 2 m² con una dimensión mínima de 0,80 m en su lado menor en toda la altura del patinejo.
- b) Los patinejos no constituyen el sistema único de ventilación e iluminación de las piezas habitables.

- c) La superficie mínima de área descubierta de la parcela incluye los patios interiores y los patinejos interiores.
- d) Cuando existen ventanas ya abiertas en la medianera, si cumplen lo establecido en la legislación vigente, se dejan patinejos de no menos de 1,50 m de ancho.
- e) Los patinejos son accesibles para garantizar la limpieza, en ellos se colocan lavaderos, vertederos o acondicionadores de aire en un área que no sobrepase el 40 % del total, siempre que no ocasionen molestias por ruidos o por la caída libre del agua residual.

Patios y patinejos interiores mancomunados

Artículo 181: Para los patios y patinejos interiores que den servicio a 2 ó más edificios, se establece:

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

3.8.10. Paleta de colores

Artículo 182: No se aplica pintura sobre fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 183: En edificaciones multifamiliares u otras similares no se aplica pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería, sino de manera integral.

Artículo 184: En las vías principales y zonas de valor que así determine el Plan de Ordenamiento Urbanístico, la pintura de las edificaciones se supedita a un estudio de color realizado por la entidad competente.

Artículo 185: Para la realización de pintura mural en el exterior de un edificio se solicita autorización a la entidad competente, acompañada de un boceto en colores de la obra; si se trata de un mural transitorio se realiza en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

Artículo 186: No se aplican colores que producen daño a la vista por reverberación.

Artículo 187: Son preferentes los tonos pastel, los que se adecuan teniendo en cuenta el estilo de la edificación.

Artículo 188: No se aplica pintura a las edificaciones de estilo art nouveau, ni a las que se conciben con materiales a vista; para las que por diversas razones se hayan pintado se establece la restitución de su apariencia original o la aplicación de un color o material lo más cercano al original.

3.8.11. Barreras urbanas y arquitectónicas

Artículo 189: Se dispone el uso de rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad de las personas a los espacios públicos e instalaciones de servicios como museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

Artículo 190: Para toda nueva edificación, rehabilitación o remodelación, se dispone el cumplimiento de la norma de accesibilidad vigente (NC 391: Accesibilidad de las personas al medio físico).

Artículo 191: En toda acción urbanística se aplican las normas para la supresión de barreras arquitectónicas, ya sea en los pavimentos, instalaciones, iluminación pública, mobiliario urbano (cabinas telefónicas, papeleras, marquesinas, toldos, y bolardos), en el diseño y ejecución de obras nuevas o de ampliación, reforma, adaptación, reconstrucción, remodelación o incluso de mantenimiento de las edificaciones.

3.9. Usos de suelo

Artículo 192: Para las plantas bajas de edificaciones localizadas en arterias principales y secundarias y en vías con presencia de portales, se establecen preferentemente usos de carácter administrativo, alojamiento, comercial, gastronómico, deportivo, recreativo, cultural, salud, educación, religioso y servicios básicos, los que pueden ocupar la totalidad del inmueble.

Artículo 193: Para las plantas superiores de arterias principales y secundarias es preferente el uso residencial.

Artículo 194: Las esquinas de las manzanas en plantas bajas se reservan para usos comerciales y de servicios, garantizan la visualización hacia el interior del inmueble y en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 195: Se colocan vidrieras de exposición en las plantas bajas de las edificaciones destinadas a comercios y actividades que así lo admitan en los ejes comerciales.

Artículo 196: La franja de primera línea de fachada hacia el Malecón Habanero es de preferente uso turístico y recreativo.

Artículo 197: Es permisible el uso militar y orden interior público, mientras que los usos religiosos, servicios básicos, alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, almacenes y talleres dependen de la zona de regulación.

Artículo 198: Los locales comerciales, de servicios y otros localizados en plantas bajas, en plazuelas, avenidas, corredores comerciales y esquinas no cambian su uso para convertirlos en viviendas, salvo excepción debidamente justificada por el tipo de vía, la zona de que se trate o porque la edificación fue concebida originalmente para la función residencial.

Artículo 199: Los usos que resultan perjudiciales para el entorno habitado como gasolineras, depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias, talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar grandes volúmenes de productos, no son permisibles en el territorio.

Artículo 200: Se restringe la función agropecuaria.

Artículo 201: En las zonas que poseen las dimensiones y características adecuadas, al lado del contén, se localizan estacionamientos o parqueos paralelos a lo largo de las calles.

Artículo 202: Los estacionamientos individuales o colectivos se localizan en parte de los edificios de servicios, viviendas y mixtos, ocupando total o parcialmente sótanos, semisótanos u otros niveles de la edificación.

Artículo 203: El parqueo en la parcela es preferente de manera soterrada o desarrollado en edificaciones completas de varias plantas diseñadas a ese fin.

Artículo 204: Se restringe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres no destinadas a ese fin, sólo temporalmente por un período máximo de seis meses en casos excepcionales y bien fundamentados, siempre hacia el interior del tejido urbano y nunca en la franja del Malecón y en las calles porticadas.

Artículo 205: No se parquea en áreas de plazas, plazuelas y otras vías peatonales.

Artículo 206: Se establece el estacionamiento compartido entre usos varios que se desarrollen a diferentes horas del día siempre que no interfieran unos con otros.

Artículo 207: Las zonas de carga y descarga en las instalaciones que así lo requieran poseen horarios para realizar esa actividad, de manera que no se interrumpan el resto de las funciones de la ciudad.

Artículo 208: Los promotores e inversionistas satisfacen con diferentes soluciones la demanda de estacionamiento que generan las nuevas instalaciones, como parte de los proyectos.

3.10. Carteles y señalizaciones

Artículo 209: La colocación de carteles y señalizaciones se rige por lo establecido en el Acuerdo 149 del Consejo de la Administración Provincial.

Artículo 210: No se fijan afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de edificios con pegamento u otra forma de fijación que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 211: No se construyen arcos u otras figuras ornamentales sin la debida autorización de la entidad competente, para lo cual se presentan planos de ubicación y construcción; en caso de ser aprobados el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo ser retirado por la persona u organismo a quien fue otorgado.

Artículo 212: 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 213: El rotulado y señalización de calles y plazas se localiza en placas fijadas en las edificaciones situadas en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida; la numeración de las edificaciones se realiza por placas adosadas contiguas a las puertas de acceso en las fachadas principales.

Artículo 214: Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, se integran en la composición de la fachada, no ocultan huecos de locales propios o colindantes y responden a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Artículo 215: No se sitúan anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

Artículo 216: Se ubican carteles informativos y señalizaciones de orientación, así como columnas anunciadoras en espacios públicos, en puntos que no interrumpen la libre circulación, las visuales, y que no se encuentren contiguos a monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 217: Se ubican elementos de información verticales sobre las aceras, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

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

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

Artículo 218: Los elementos de información adosados a la fachada cumplen los siguientes requisitos:

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

b) Se colocan sobre el plano de la fachada y en el primer nivel.

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

d) El texto es legible y escrito en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.

Artículo 219: Se colocan elementos de señalización escritos en sistema Braille para facilitar la información y accesibilidad de personas con discapacidad visual.

Artículo 220: Se colocan anuncios lumínicos siempre y cuando estos no representen una molestia para el transeúnte o el conductor.

Artículo 221: Los carteles perpendiculares a la fachada se colocan en corredores, vías principales, colectoras y vías locales, a una altura superior a los 3 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 222: El rescate y conservación de carteles o elementos de señalética de establecimientos comerciales que estén en uso, depende del análisis previo del valor de los mismos; se realiza su reconstrucción cuando se hayan perdido, existan análisis históricos que demuestren su relevancia e imagen y la función se mantenga en el inmueble que lo poseía.

Artículo 223: En las vías principales, secundarias y colectoras, se coloca el cartel anunciador en el segundo nivel estructural cuando alcanza una longitud volada de hasta 2,50 m, medida entre el cartel y el soporte del mismo, desde el nivel de la fachada.

Artículo 224: En las vías locales el cartel anunciador de un establecimiento comercial o gastronómico se coloca en su acceso principal.

Artículo 225: La publicidad comercial de carácter informativo-histórico se coloca sobre soporte resistente.

Artículo 226: Para rotular nombres de establecimientos sobre los muros de fachada o vidrieras con la técnica de pintura, se establecen las siguientes condiciones:

a) Se escriben en español, salvo que el nombre original del establecimiento sea en otro idioma, o se trate de marcas comerciales extranjeras reconocidas en el país.

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

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

Artículo 227: Para la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos relativos a los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se establecen regulaciones especiales emitidas por la entidad competente.

3.11 Mobiliario urbano

Artículo 228: 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 229: Los elementos de delimitación urbana se colocan en puntos de ingreso a áreas peatonales siempre que no impidan ni obstaculicen el acceso de unidades de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales, y considerando las normas de accesibilidad vigentes para el público en general; además las siguientes condiciones:

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

Artículo 230: Los elementos de descanso que se coloquen en el espacio público no obstaculizan la libre circulación de personas.

Artículo 231: Se utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano, y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 232: Se conservan los elementos de alto valor asociados al sistema de alumbrado público de la ciudad: faroles, luminarias de postes, lámparas, etc.; los que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, se colocan a una altura mínima de 2,20 m, con los parámetros de luminosidad establecidos por la norma, de modo que se garantice el confort ambiental lumínico, se evite deslumbramiento, la falta de uniformidad, utilicen diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 233: Las fuentes ornamentales cumplen las siguientes condiciones:

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

Artículo 234: Los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor se conservan, en caso de excesivo deterioro se sustituyen por otros de similar diseño y materiales; demás se cumple lo siguiente:

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

Artículo 235: La colocación de tarjas cumple las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocan de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta a una altura que no excede los 2 m.
- b) Los pedestales sobre los cuales se colocan tarjas, en espacios públicos, no exceden los 0,60 m.

Artículo 236: Se instalan cabinas sanitarias en espacios públicos por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, sin obstaculizar la libre circulación de personas, y al menos un 10 % de las mismas responden a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 237: 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 238: Los contenedores de desechos sólidos poseen una capacidad entre 0,50 y 1 m³, tienen un diseño uniforme, se fabrican con material resistente, colocan en lugares próximos a las intersecciones de vías locales (no peatonales), no obstruyan el tráfico vehicular ni peatonal, ni impiden el acceso y la visualización de los inmuebles.

Artículo 239: Los buzones de correo se colocan sobre soportes y muros de fachadas, sobresalen hasta 0,25 m y la abertura queda a 1,50 m de altura.

Artículo 240: Los teléfonos públicos se colocan a una distancia de 0,80 m de la línea de fachada (salvo en el caso de portales públicos, que se colocan sobre el muro en la segunda línea de fachada), a 2 m de la esquina para que no obstaculice la libre circulación de personas y a 1,50 m de altura teniendo en cuenta el dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 241: Los teléfonos públicos no se colocan en portales privados, junto a vidrieras de comercios, en entrada principal de inmuebles, en fachadas con elementos decorativos, donde obstruyan la circulación peatonal o vehicular, en el interior de locales con horario limitado de servicio, ni en jardines, canteros, parterres y otras áreas verdes del espacio público.

Artículo 242: Los teléfonos públicos se colocan preferentemente en cabinas o kioscos en lugares de uso público, espacios permanentemente abiertos como portales, estaciones de policía, hospitales, farmacias, parques, plazas y plazuelas, incluyendo los pórticos que ofrecen a éstos su fachada.

Capítulo IV. Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación

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

4.1.1. Derrotero

Partiendo del punto situado en el eje de la calle Reina y el eje de la calle Águila, el derrotero se mueve por el eje de esta calle con rumbo sur y posteriormente con rumbo oeste bordeando el límite de propiedad por el fondo de las edificaciones de primera línea de fachada con frente a la calle Reina por su acera sur, hasta intersectar el eje de la calle Gervasio, por donde gira con rumbo aproximadamente sur, hasta intersectar el eje de la calle Estrella. Por esta con aproximadamente rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle División, por donde gira con rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Sitios, por donde gira con rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle Belascoaín. Por este con aproximado rumbo norte, el derrotero se mueve hasta intersectar el eje de la calle Maloja, por donde gira con aproximado rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle San Carlos. Por esta con rumbo norte, hasta intersectar el eje de la calle Estrella, por donde continúa con aproximado rumbo oeste y por detrás del límite de propiedad de fondo de las edificaciones de primera línea de fachada con frente a Carlos III por su acera sur, hasta intersectar el eje de la calle Árbol Seco.

Por esta con rumbo sur hasta intersectar el eje de la calle Estrella, por donde gira con rumbo oeste, hasta intersectar el eje de la calle Subirana, por donde gira con rumbo oeste hasta intersectar una línea trazada por detrás del límite de propiedad de fondo de las edificaciones de primera línea de fachada con frente a Carlos III por su acera sur. Por esta el derrotero continúa con rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle Calzada de Infanta.

Por este, el derrotero toma aproximadamente rumbo norte, hasta intersectar una línea trazada por detrás del límite de propiedad de fondo de las edificaciones de primera línea de fachada con frente a Carlos III por su acera norte. Por esta y con rumbo este, el derrotero se mueve hasta intersectar el eje de la calle Espada, por esta, hasta intersectar el eje de la calle Jesús Peregrino y por esta hasta intersectar el eje de la calle Hospital. Por el eje de dicha calle aproximadamente con rumbo sur, hasta intersectar la línea trazada por detrás del límite de propiedad de fondo de las edificaciones de primera línea de fachada con frente a Carlos III por su acera norte. Por esta y con rumbo este hasta intersectar el eje de la calle Ave. De Italia (Galiano). Por esta hasta intersectar el eje de la calle Reina y por esta hasta llegar al punto de partida.

4.1.2. Caracterización de la zona

Esta zona abarca las avenidas Simón Bolívar (Reina) y Salvador Allende (Carlos III) e incluye las edificaciones de primera línea de fachada de ambas aceras, más unas pequeñas áreas hacia el norte y el sur de la calle Belascoaín a ambos lados de su confluencia con Reina y Carlos III.

A los efectos de su caracterización general y teniendo en consideración que sus regulaciones urbanísticas difieren en algunos aspectos, se divide en dos subzonas: la 1.1 y la 1.2.

Subzona 1.1: Avenida Simón Bolívar (Reina) desde la calle Águila hasta la calle Belascoaín. El tramo de Reina desde Águila hasta Amistad se regula por la Oficina del Historiador de La Habana, como parte del área priorizada para la conservación.

Esta subzona está conformada por la calle propiamente dicha y las edificaciones de primera línea de fachada que la flanquean, incluida por detrás de la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús (Iglesia de Reina), el Convento perteneciente a la misma. Su trazado vial conecta la Ave. Salvador Allende (Carlos III) con el Centro Histórico de La Habana Vieja. Posee una faja de vía constituida por portales de uso público a ambos lados de la calzada, aceras sin parterre, en general muy estrechas de 0,30 m (a partir de la remodelación de su trazado original, a la existencia de portales de uso público), con la excepción de las cuadras de esquina a Belascoaín, donde alcanzan dimensiones de hasta 2 m aproximadamente y una calzada de aproximada de 14 m de ancho con cuatro carrileras de circulación y doble sentido de tránsito.

Esta avenida se caracteriza por el régimen de medianería, los portales de uso público a ambos lados de la vía y la existencia de edificaciones de alto valor patrimonial donde coexisten estilos como el Ecléctico, Art Decó, Art Nouveau, Neoclásico y Moderno, entre otros. Todos con diferentes grados de protección, conforman una morfología que caracteriza una trama compacta, con portales públicos corridos con columnas en primera línea de fachada, de un ancho aproximado de 3,50 m, que ofrecen gran belleza y armonía al conjunto. Entre las edificaciones más importantes se destaca la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, de estilo neogótico, construida en 1922, con sus torres que alcanzan una altura aproximada de 77 m y la convierten en un hito a nivel de ciudad; la casa Crusellas, construida en el año 1908 por el Arq. Alberto de Castro, para una residencia de estilo Art Nouveau; el Cetro de Oro, hoy en planta baja Casa Cuba y en planta alta con viviendas, también de estilo Art Nouveau; la casa de Antonio Bachiller y Morales del siglo XIX y el antiguo periódico El País, edificio de estilo Art Déco, construido en el año 1941.

En la calle existen al menos cuatro parcelas no edificadas, ocupadas temporalmente por otros usos.

Subzona 1.2: Avenida Salvador Allende (Carlos III) desde la calle Belascoaín hasta la Calzada de Infanta.

Esta avenida aparece como continuidad vial de la calle Reina (aunque cambia su dimensión de ancho y su diseño en general) y continúa a su vez con igual nombre y trazado a partir de la Calzada de Infanta hasta la Ave. de los Presidentes (esta área perteneciente ya al municipio Plaza de la Revolución). Su faja de vía está compuesta por diez carrileras, separadas a partir de separadores, contentivos algunos de áreas verdes en forma de arbolado y área de parqueo, para alcanzar un ancho de aproximadamente 40 m, con aceras de diferentes secciones, de entre 0,80 m y 3 m, sin parterres.

De sus orígenes concebida como Paseo de Tacón, quedan en el lugar las columnas del antiguo Paseo, la estatua decapitada de Ceres y el pedestal vacío que servía de base original de la estatua de Carlos III, elementos todos de altísimo valor patrimonial. A ambos lados de la avenida aparecen edificaciones de altísimo valor, tales como la construida para Gran Templo Nacional Masónico, en el año 1954, diseñada por el Arq. Emilio Vasconcelos, de 10 plantas; las casas pareadas de Carlos III No. 551-553; el hospital Freyre de Andrade, la edificación ocupada por la Sociedad Económica de Amigos del País, el edificio de porte moderno ocupado actualmente por el Ministerio de Energía y Minas, la actual casa de la cultura de Centro Habana y la policlínica Nguyen Van Troi, todos declarados con grados de protección. Estos inmuebles se insertan en una trama compacta, con portales públicos corridos y privados, delimitados por columnas en primera línea de fachada, todos de entre 4 m y 5 m, armonizando con el ancho de la avenida definida como un conjunto urbano de gran belleza. El régimen de medianería predomina, aunque existen edificaciones que ocupan en su desarrollo toda la manzana (Gran Logia Masónica de Cuba, Ministerio de Energía y Minas y Mercado de Carlos III) y otras como el hospital Freyre de Andrade que se inserta dentro de la manzana, dejando como excepción dentro de esta subzona, la franja de jardín.

En la avenida existen al menos dos parcelas no edificadas, ocupadas temporalmente por otros usos y dos parques, el Carlos Marx situado en la intersección de Reina y Belascoaín y un pequeño microparque en la esquina de la calle Plasencia.

Las áreas correspondientes a la calle Belascoaín y que aparecen dentro de esta subzona incluyen solo al norte el tramo de la vía que comprende por una acera el edificio que comprende la tienda Yumurí y por la otra la acera correspondiente al edificio de la Gran Logia Masónica de Cuba. Hacia el sur la propia calle Belascoaín y los edificios que la flanquean, el ocupado por el ISDI, el parque Fínlay y la antigua Escuela de Artes y Oficios. Estos tramos de la calle Belascoaín poseen a ambos lados

portales de uso público de aproximadamente 3,50 m de ancho, aceras de aproximadamente 1,20 m, una calzada de doble sentido y cuatro carrileras de circulación, todo en manzanas compactas.

4.1.3. Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

Artículo 243: Se conserva en la Ave. Simón Bolívar (Reina) la faja de calzada de aproximadamente 14 m y aceras de dimensión de 0,30 m en toda su extensión, a excepción de las aceras de esquina a Belascoaín que alcanzan anchos de 2 m.

Artículo 244: Se conserva en la Ave. Salvador Allende (Carlos III) la franja vial constituida por aceras de dimensión variable de 0,80 m a 3 m, y calzada dividida en diez carrileras con separadores entre ellas, con un ancho aproximado de 40 m.

Artículo 245: Se conserva en la calle Belascoaín la franja vial existente, constituida por aceras de aproximadamente 1,20 m y calzada dividida en cuatro carrileras con un ancho de 14 m.

Artículo 246: La ocupación máxima de la manzana y parcelas en las avenidas Simón Bolívar (Reina) y Salvador Allende (Carlos III) y la calle Belascoaín, es del 85 % y la superficie descubierta mínima del 15 %; ésta última incluye los patios interiores, patinejos, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 247: Para la parcela que ocupa el hospital de emergencias Freyre de Andrade la ocupación máxima es del 67 %, con un 33% de superficie descubierta.

Artículo 248: En la Ave. Simón Bolívar (Reina) y la calle Belascoaín los portales son corridos de uso público de 3,50 m de ancho, adecuándose en cada cuadra a la condicional específica de la misma.

Artículo 249: En la Ave. Salvador Allende (Carlos III) los portales son corridos de uso público, algunos privados, con dimensiones entre 4 m y 5 m de profundidad, adecuándose en cada cuadra a la condicional específica de la misma en cuanto a dimensiones y régimen de propiedad.

Artículo 250: En la Ave. Simón Bolívar (Reina) las nuevas construcciones tienen una altura máxima promedio de 15 m.

Artículo 251: En la Ave. Salvador Allende (Carlos III) las nuevas construcciones tienen una altura máxima promedio de 25 m.

Artículo 252: Es permisible el uso militar y de orden público, religioso, administrativo, talleres para artesanos y alojamiento.

Artículo 253: En los últimos niveles de las edificaciones son permisibles funciones públicas (gastronómicas, expositivas, entre otras).

Artículo 254: Se restringen las funciones referidas a educación, deporte y servicios básicos de nivel de barrio y salud.

Artículo 255: Es preferente la función residencial, limitada a las plantas altas de las edificaciones.

Artículo 256: Para ambas avenidas en planta baja y ocupando casuísticamente toda la edificación, se establece el uso público y terciario destinado a funciones gastronómicas, comerciales, culturales y de recreación.

Artículo 257: No se localizan en esta zona almacenes y talleres, con la excepción de aquellos que brinden servicio a las funciones descritas anteriormente y cuando sean talleres de artesanos, de igual manera las funciones de agricultura urbana, agropecuario y parqueo en lote vacío.

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

4.2.1. Derrotero

Zona A

Partiendo del punto situado por detrás de la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera sur de la calle San Lázaro (límite de la zona de regulación de intervención urbana II, dentro del límite del Malecón Tradicional) y la prolongación de la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera este de la calle Consulado, el derrotero se mueve con aproximado rumbo sur, hasta intersectar el eje de la calle San Rafael, bordeando la instalación del Gran Teatro Alicia Alonso (originalmente Centro Gallego), hasta intersectar la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera norte de la calle San José. Por esta hasta intersectar la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera oeste de la calle Industria, por donde se mueve con rumbo sur, hasta intersectar la línea de propiedad lateral del solar yermo colindante con la edificación ocupada por la fábrica de tabacos Partagás. A partir de este punto el derrotero continua con rumbo oeste, hasta llegar al frente de fondo del hotel Nueva York, por donde, excluyéndolo, el derrotero gira con rumbo sur hasta intersectar la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera norte de la calle Reina, por donde gira con rumbo oeste hasta intersectar el eje de la calle Águila, por donde gira con rumbo sur, hasta intersectar el eje de la calle Reina y por este hasta el eje de la calle Galiano, por el cual y con rumbo norte, el derrotero continua, hasta alcanzar el límite de la Zona de Regulación de Intervención Urbana I, por donde continua con rumbo oeste hasta intersectar la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera oeste de la Calzada de Infanta. Por esta con aproximado rumbo norte el derrotero continua hasta intersectar el eje de la calle 23, por donde continua hasta intersectar la línea de propiedad de frente de las edificaciones con frente a la acera sur

de la Ave. Antonio Maceo (Malecón). Por esta y con aproximado rumbo sureste, el derrotero continua hasta intersectar el límite en la calle Marina del derrotero del Malecón Tradicional, por donde continua con aproximado rumbo este, hasta el punto de partida.

Pertenece además a esta zona el área de la Calzada de Infanta en su acera oeste frente al punto en que cierra por el eje de esta calle, la zona de regulación de intervención urbana I.

Zona B

Partiendo de la intersección del eje de la calle Estrella y la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera oeste de la calle Amistad, el derrotero continua con aproximado rumbo sur, hasta intersectar la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera noreste de la Calzada de Monte, por donde continua con rumbo suroeste, hasta intersectar el eje de la calle Arroyo, por donde continua con rumbo oeste hasta intersectar la línea de propiedad de fondo de las edificaciones con frente a la acera este de la Calzada de Infanta. Por esta línea el derrotero se mueve con aproximado rumbo noroeste, hasta intersectar el borde sur de la Zona de Regulación de Intervención Urbana I, por donde se mueve con rumbo este bordeando la Zona de Regulación de Intervención Urbana I, hasta intersectar el eje de la calle Águila, por donde gira con rumbo sur y posteriormente con rumbo este por el eje de la calle Estrella, hasta llegar al punto de partida.

Aunque las edificaciones que se relacionan a continuación, pertenecen al límite político administrativo del municipio Centro Habana se excluyen de estas regulaciones municipales en su derrotero, ya que, por pertenecer esa zona a la Zona Priorizada para la Conservación del Centro Histórico de La Habana Vieja, sus regulaciones forman parte de las aprobadas para ese territorio, elaboradas por la Oficina del Historiador de La Habana. Estas son:

- Edificaciones de primera línea de fachada de Dragones entre Amistad y el límite municipal de La Habana Vieja, trazado por detrás de las edificaciones de primera línea de fachada de la acera oeste de la calle Industria.
- Edificaciones de primera línea de fachada de la acera oeste de la calle Amistad.
- Edificaciones de primera línea de fachada de las aceras norte y sur de la calle Reina.
- Edificaciones de primera línea de fachada de la acera norte de la calle Estrella.

Zona de Regulación de Intervención Urbana II, dentro del límite del Malecón Tradicional

- a) Límite de la franja Malecón acera sur.

Marcado por las parcelas cuyos frentes dan a la Ave. Malecón (Antonio Maceo) y acera sur, desde la calle Belascoaín (Padre Varela), hasta el Paseo del Prado. Algunas de estas parcelas, dan su fondo hacia la calle de San Lázaro, constituyendo las mismas un solo lindero, por lo que se incluyen en la zona de intensidad Media. Ver plano de propuesta del Plan General de Ordenamiento Urbano a largo plazo.

b) Límite San Lázaro ambas aceras y entrecalles.

Partiendo de la intersección de las calles Belascoaín y San Lázaro, el derrotero toma por el fondo de las parcelas que dan frente a la calle de San Lázaro, por ambas aceras, expresadas en el Plano de la propuesta del Plan General de Ordenamiento Urbanístico a largo plazo, hasta la intersección de la calle San Lázaro y el Paseo del Prado.

4.2.2. Caracterización de la zona

Área conformada por una trama regular en la que aparecen edificaciones de alto valor, en un conjunto arquitectónico tipológicamente homogéneo con determinado potencial urbanístico, que incluye la parte edificada del Malecón Tradicional.

Dentro de esta zona se encuentra el Barrio Chino, que, aunque está atendido por la Oficina del Historiador de La Habana, se atiene a este cuerpo de regulaciones.

Se desarrolla el emblemático trazado de las calles porticadas de la ciudad: la Ave. Antonio Maceo (Malecón), la Calzada de Infanta, la Calzada de Belascoaín y Galiano, que constituyen históricamente el centro tradicional de la capital, así como la calle Neptuno (desde Consulado hasta Infanta y el Boulevard de San Rafael) que forman parte del mismo y en donde la actividad terciaria es fundamental. La función residencial tiene una fuerte presencia en este territorio y coexiste con todas estas actividades. Es característica también la ocupación de las esquinas de manzanas en planta baja con comercios y servicios, tanto en las vías principales como hacia el interior del tejido urbano. En el tramo del Malecón coexisten portales de uso público con portales de uso privado y edificaciones que se alinean a borde interior de acera.

Esta zona en su conjunto se caracteriza por manzanas compactas, régimen de medianería y alineación a borde interior de las aceras, con predominio de edificaciones de hasta tres plantas.

Dentro del tejido urbano de la parte de esta Zona, clasificada en los derroteros como A, se encuentra situada la antigua área de remodelación de Cayo Hueso intervenida en la década de los años 70 del pasado siglo y en la que se realizó la demolición total de una manzana y parcial de varias, a los efectos de la construcción de nuevas edificaciones de viviendas con sistemas constructivos prefabricados, en

ese caso el IMS de 5 y de 12 plantas y el sistema de Moldes Deslizantes de 20 plantas. Como resultado de esta intervención, se introduce dentro de una trama urbana históricamente homogénea y compacta, construcciones que se separan del borde interior de la acera dejando jardines y pasillos laterales, lo que da origen a algunas manzanas semicompactas y en el caso de los Moldes Deslizantes de 20 plantas que se situaron al centro de la manzana, dio lugar a la existencia de una manzana abierta.

Otro elemento urbano presente en esta zona y que difiere de su estructura urbana habitual es la construcción en la manzana que antiguamente ocupaba la Casa de Beneficencia en la intersección de las calles Belascoaín y San Lázaro, del Hospital Hermanos Ameijeiras, que introdujo un basamento que se alineó a borde interior de acera por todas las calles perimetrales y una pantalla en la parte central de la manzana. Esta pantalla por su situación física frente al Parque Maceo y con visuales libre y abierta al Malecón, ha pasado a formar parte de la imagen de la ciudad desde el mar.

Esta zona, muy densamente poblada, está afectada parcialmente por la penetración del mar al norte e inundaciones por intensas lluvias al sur, además de severas afectaciones por mal estado técnico de su fondo construido.

Es preciso acotar que esta zona posee un fondo edificado de gran valor, como la antigua Compañía de Teléfonos de Cuba, hoy sede principal de ETECSA, las iglesias del Carmen, la Caridad y Monserrate, el edificio América, y las tiendas Flogar y La Época, entre otras, además de ejemplos de arquitectura Art Déco y Art Nouveau y un poderoso tejido ecléctico que cohesiona toda la estructura urbana y que es el más importante de la ciudad.

Se le identifica como una zona de regulación de intervención urbana II (media), debido a que algunos de sus componentes urbanos tienen determinadas recalificaciones o variaciones apreciables, de acuerdo con el estado de conservación y de caracterización existente.

Se prevé en general mantener la vocación residencial, excepto en las edificaciones con frente al Malecón, en que se prevé de conjunto con el mantenimiento de esta función, el desarrollo de funciones referidas al turismo y la recreación. En las calles porticadas, así como en la calle Neptuno (desde Consulado a Infanta) y el Boulevard de San Rafael queda solo limitada esta función residencial a las plantas altas de las edificaciones, ocupándose las plantas bajas fundamentalmente por funciones públicas terciarias, de comercio, gastronomía, culturales, etc. Hacia el interior del tejido urbano, excepto en las plantas bajas de las esquinas, puede incorporarse esta función residencial a todos los niveles de los inmuebles.

Las previsiones de desarrollo divisan acciones e intervenciones dirigidas a la recuperación del centro tradicional por excelencia de la ciudad, a recuperar sus edificaciones de valor patrimonial y de su fondo habitacional y a la reanimación urbanística, de manera de alcanzar una mayor cualificación en la totalidad de la zona.

Las acciones constructivas tienden mayoritariamente a la rehabilitación y al completamiento de la imagen urbana.

4.2.3. Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

Artículo 258: Se preservan los portales corridos, públicos y porticados de las calles Galiano, Calzada de Belascoaín y Calzada de Infanta, con un ancho de 3,50 m y aceras entre 1 m y 1,20 m, adaptándose en cada caso a la cuadra en cuestión.

Artículo 259: Para las nuevas construcciones de la Ave. Malecón se establecen portales públicos con un ancho de 3,50 m.

Artículo 260: Las calles porticadas preservan el ritmo que aporta la columnata existente.

Artículo 261: Las alturas en las calles porticadas alcanzan más de 15 m en las esquinas de las manzanas, de igual manera en el frente del Malecón, previo estudio urbanístico del sitio.

Artículo 262: Es permisible el uso militar y de orden público, religioso, administrativo y de alojamiento.

Artículo 263: Es permisible el uso de los últimos niveles de las edificaciones para funciones públicas (gastronómicas, expositivas, entre otros), fundamentalmente en las calles porticadas, frente al Malecón y en lugares con excelentes visuales.

Artículo 264: Es permisible el uso de talleres para artesanos en plantas bajas.

Artículo 265: La agricultura urbana se localiza hacia el interior del tejido urbano y con carácter temporal, en parcelas vacías.

Artículo 266: La localización de las calles parques está condicionada a la realización y aprobación de un proyecto urbanístico.

Artículo 267: La función residencial es preferente en todo el territorio; se limita solo a las plantas altas de las edificaciones en las calles porticadas, en la calle Neptuno y Boulevard de San Rafael, en el frente del Malecón y en las esquinas de manzanas.

Artículo 268: La función de turismo y recreación es preferente frente al Malecón, coexistiendo con la función residencial actual y las funciones públicas de gastronomía, comercio y cultura.

Artículo 269: Las funciones de educación, salud, deporte y servicios básicos de nivel de barrio son preferentes hacia el interior del tejido urbano, alejado de los ejes porticados y del centro de ciudad donde son restringidas.

Artículo 270: Las funciones de educación, deporte y servicios básicos de nivel de barrio y salud se prohíben frente al Malecón, de igual manera la agricultura urbana y parqueo en lotes vacíos.

Artículo 271: La agricultura urbana, funciones agropecuarias y parqueo en lote vacío se prohíben en las calles porticadas.

Artículo 272: Los almacenes y talleres que se localizan son solo los que brindan servicio a las funciones de comercio y servicios.

Artículo 273: En las calles porticadas, en la calle Neptuno, en el Boulevard de San Rafael, en la calle Cuchillo del Barrio Chino y en el Callejón de Hammell, en las plantas bajas, es obligatorio el uso público y terciario destinado a funciones gastronómicas, comerciales, culturales y de recreación, ocupando casuísticamente toda la edificación.

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

4.3.1. Derrotero

Partiendo de la intersección de la línea de arrecifes y la prolongación del eje de la calle Marina (límite del derrotero del Malecón Tradicional), el derrotero toma dicho eje con aproximado rumbo sureste hasta intersectar el borde interno de la acera sur del Malecón, por donde gira con rumbo noroeste hasta intersectar el eje de la calle 23, por donde gira con aproximado rumbo noreste hasta intersectar la línea de los arrecifes, por donde gira con aproximado rumbo sureste hasta el punto de partida en la intersección de esa línea con la prolongación del eje de la calle Marina.

4.3.2. Caracterización de la zona

Esta zona constituye un espacio público, cuyos elementos de borde se componen por el vial del Malecón, y sus amplias aceras de entre 3 m y 8 m en la acera sur, el muro corrido, el arrecife y el mar, conformados como una sola pieza en un contexto homogéneo de gran valor paisajístico y ambiental. Es esta zona un lugar de encuentro ciudadano para todas las edades, un sitio de esparcimiento y también de desarrollo de actividades públicas y políticas, entre otras.

Aunque el borde costero correspondiente al Malecón Tradicional, pertenece al límite político administrativo del Municipio Centro Habana se excluye de las regulaciones municipales, ya que, por pertenecer esa zona a la Zona Priorizada para la Conservación del Malecón Tradicional, sus

regulaciones forman parte de las aprobadas para ese territorio, elaboradas por la Oficina del Historiador de La Habana.

Es la zona de regulación cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos la definen como de singular intervención urbana por sus excepcionales valores culturales, paisajísticos y su gran complejidad funcional. Para lograr la preservación de los mismos sus componentes urbanos admiten sólo recalificaciones o variaciones medidas, acordes con el estado de conservación y descaracterización existente y las previsiones de desarrollo.

La singularidad de esta zona determina que las acciones constructivas tiendan a ser de conservación y máxima protección con respecto a la imagen histórica y a la vez, se permita la introducción de funciones que refuercen el carácter de centro metropolitano.

Para el borde costero no se consideran intervenciones de tipo físico-espacial, sino de preservación de su tipo-morfología e imagen tradicional y acciones de revitalización funcional.

4.3.3 Regulaciones urbanísticas específicas de la zona

Artículo 274: Las actividades propias de la gastronomía es el uso preferente, las que se localizan en instalaciones ligeras, desmontables y/o móviles.

Artículo 275: Las actividades náuticas y al aire libre son permisibles en el litoral, en la acera norte del Malecón.

Artículo 276: En la zona de borde costero, en la zona norte, es permisible la actividad recreacional y deportiva, al aire libre.

Artículo 277: La actividad cultural, vinculada a las artes plásticas, artesanos, lanzamientos de libros, actividades infantiles y otras de carácter ambulante son permisibles en la zona.

Artículo 278: En la acera norte no se localizan instalaciones sanitarias, este servicio se restringe a la acera sur en la primera planta de las edificaciones.

Artículo 279: En la acera sur se ubican mesas, sillas y sombrillas, siempre que quede una circulación peatonal de 2 m mínimo y su uso se vincule a establecimientos existentes.

Artículo 280: Es permisible el desarrollo de actividades de educación como área de participación y de encuentro, relacionada con el medio ambiente, la arquitectura y el urbanismo.

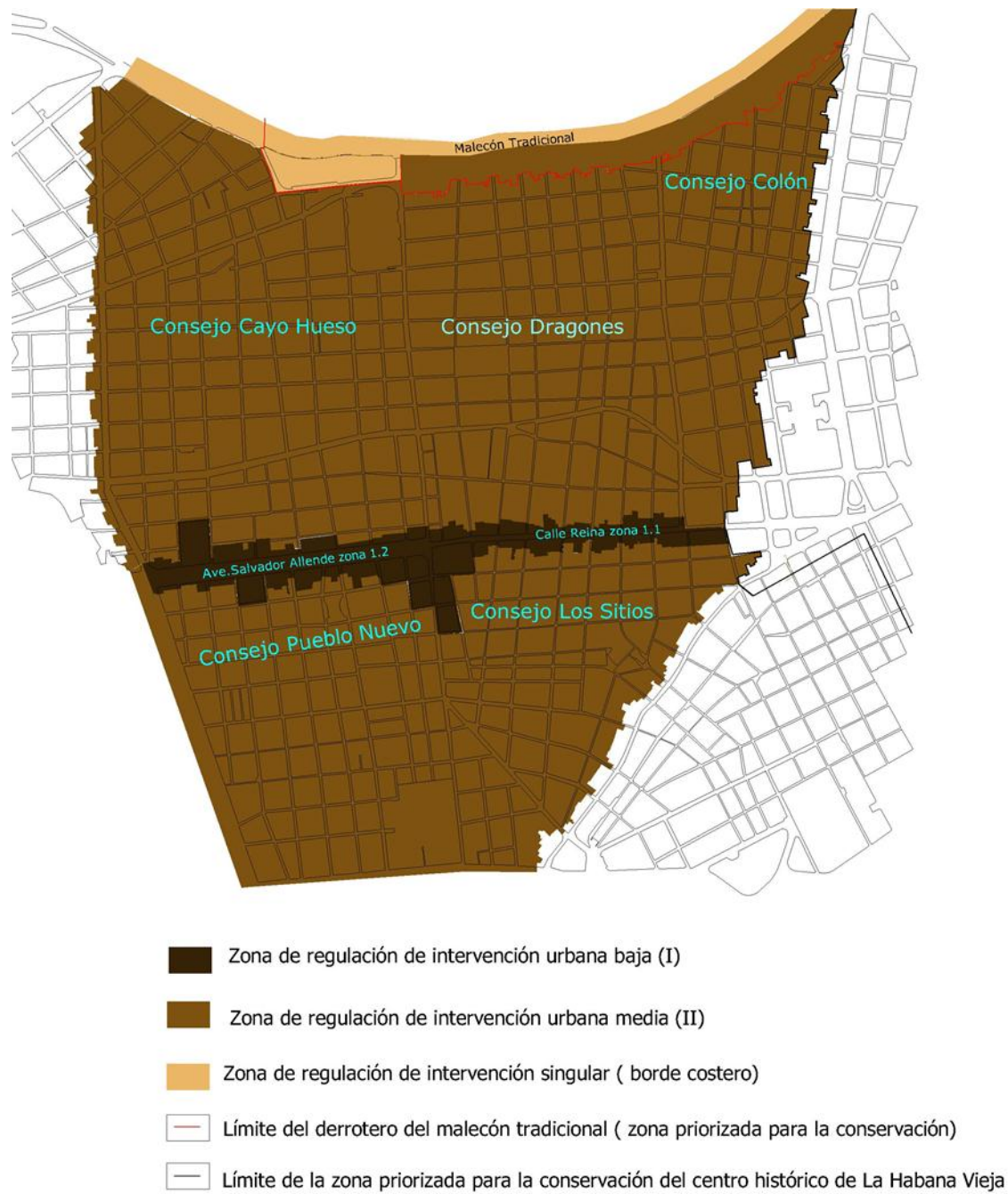
Artículo 281: Las actividades referentes a almacenes, talleres, servicios básicos y salud no se localizan en esta zona.

Capítulo 5. Tablas y normas gráficas

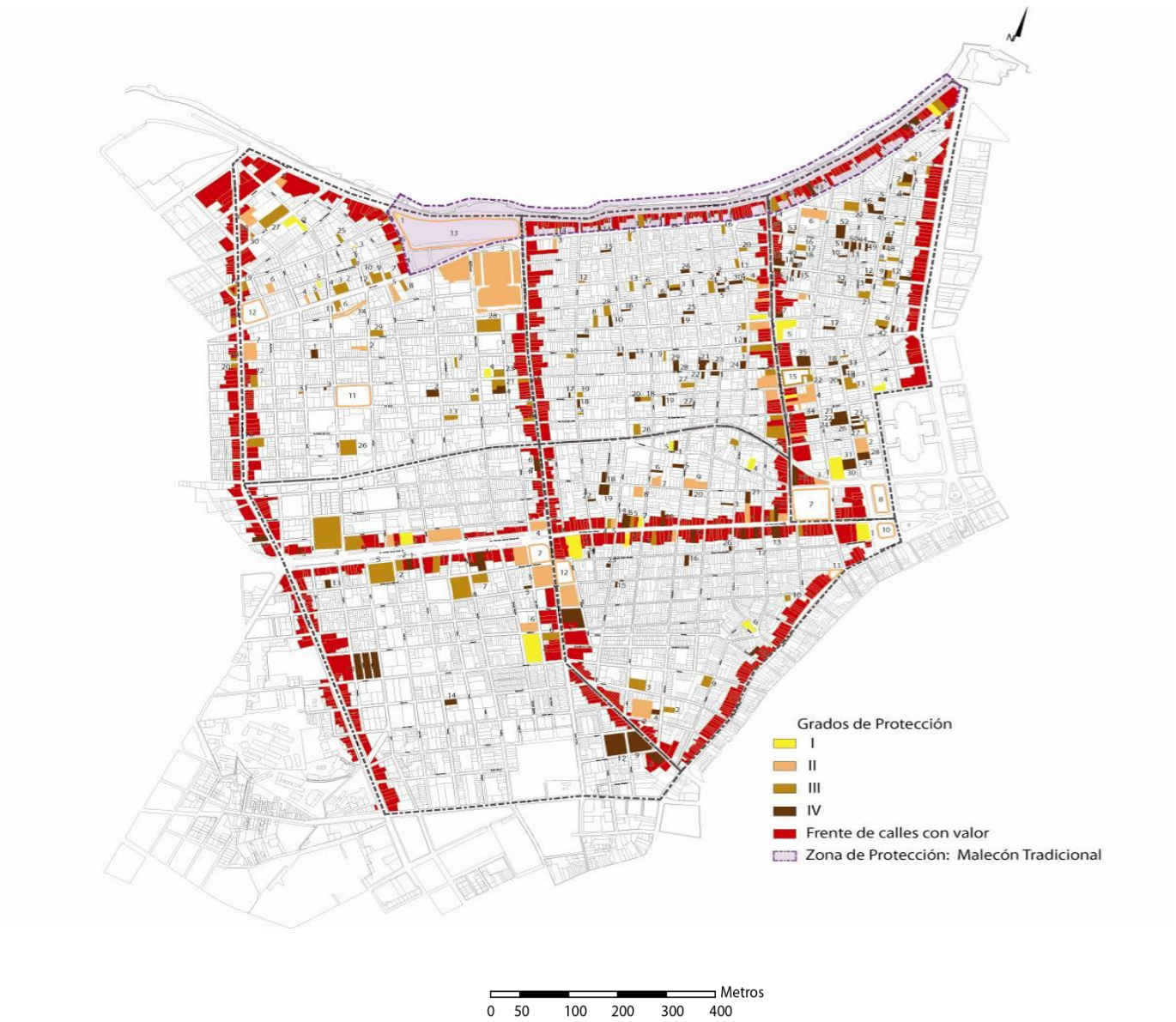
5.1 Plano de ubicación general



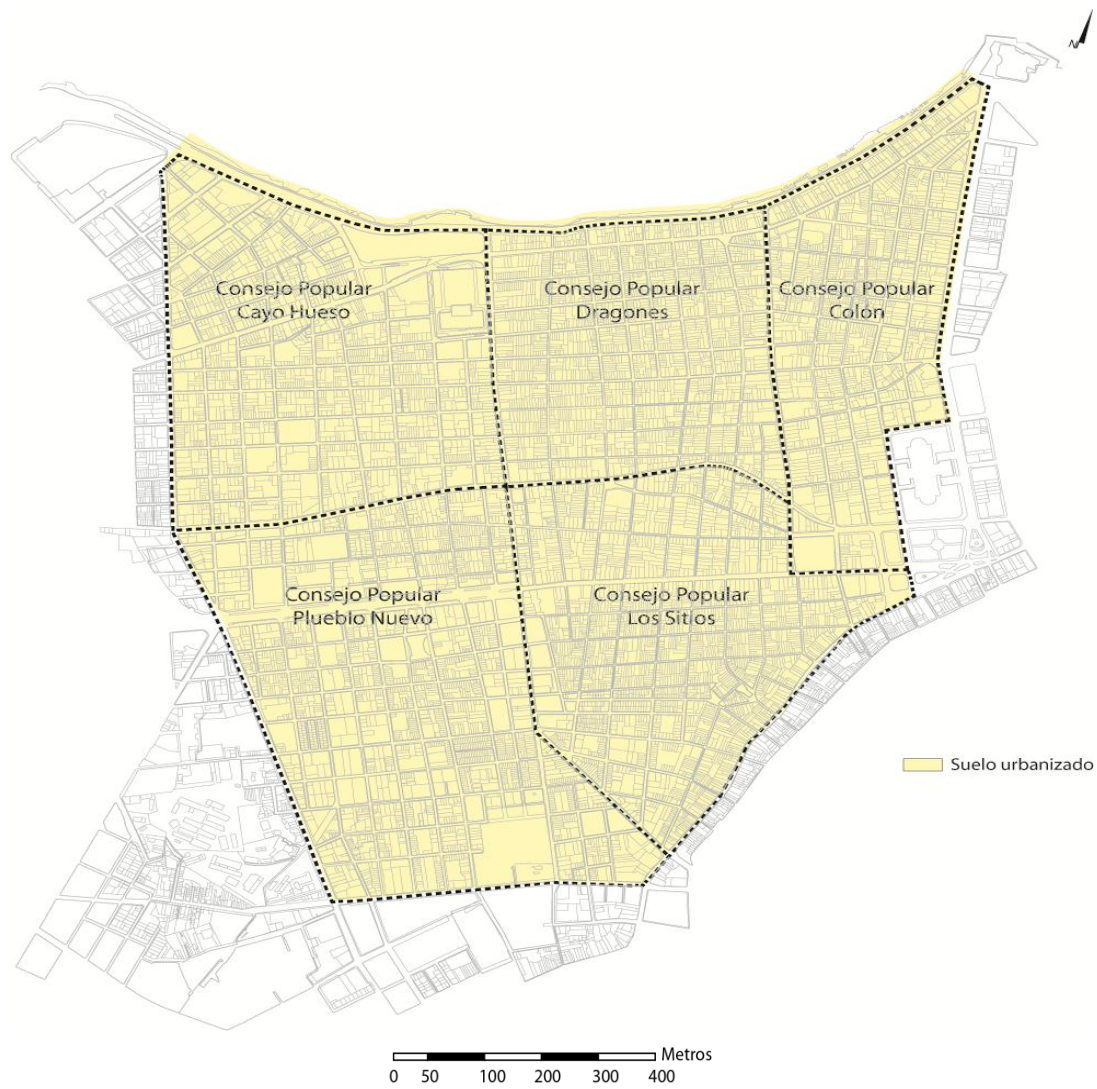
5.2 Plano regulador de intervención urbana



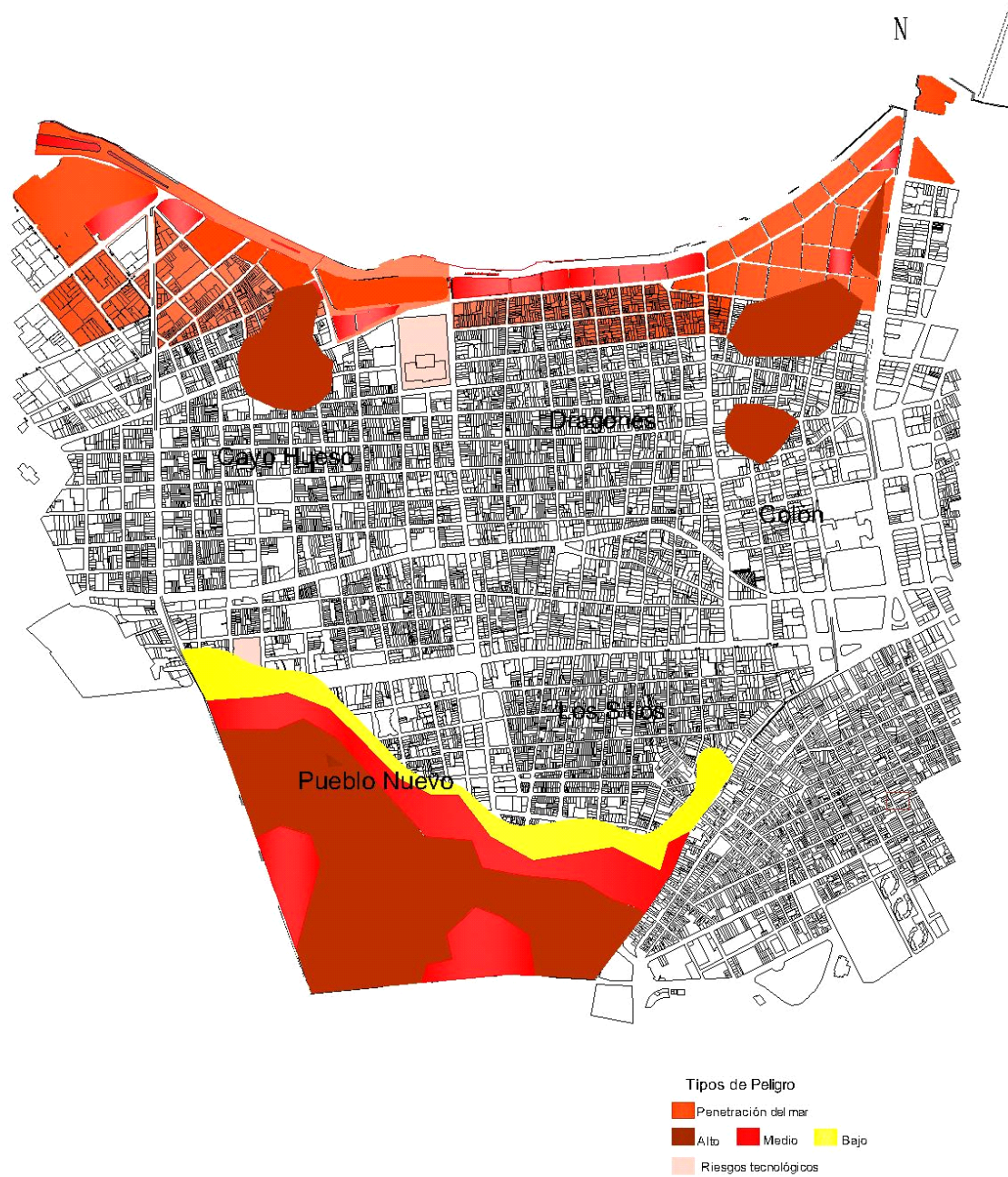
5.3 Plano de protección y preservación patrimonial



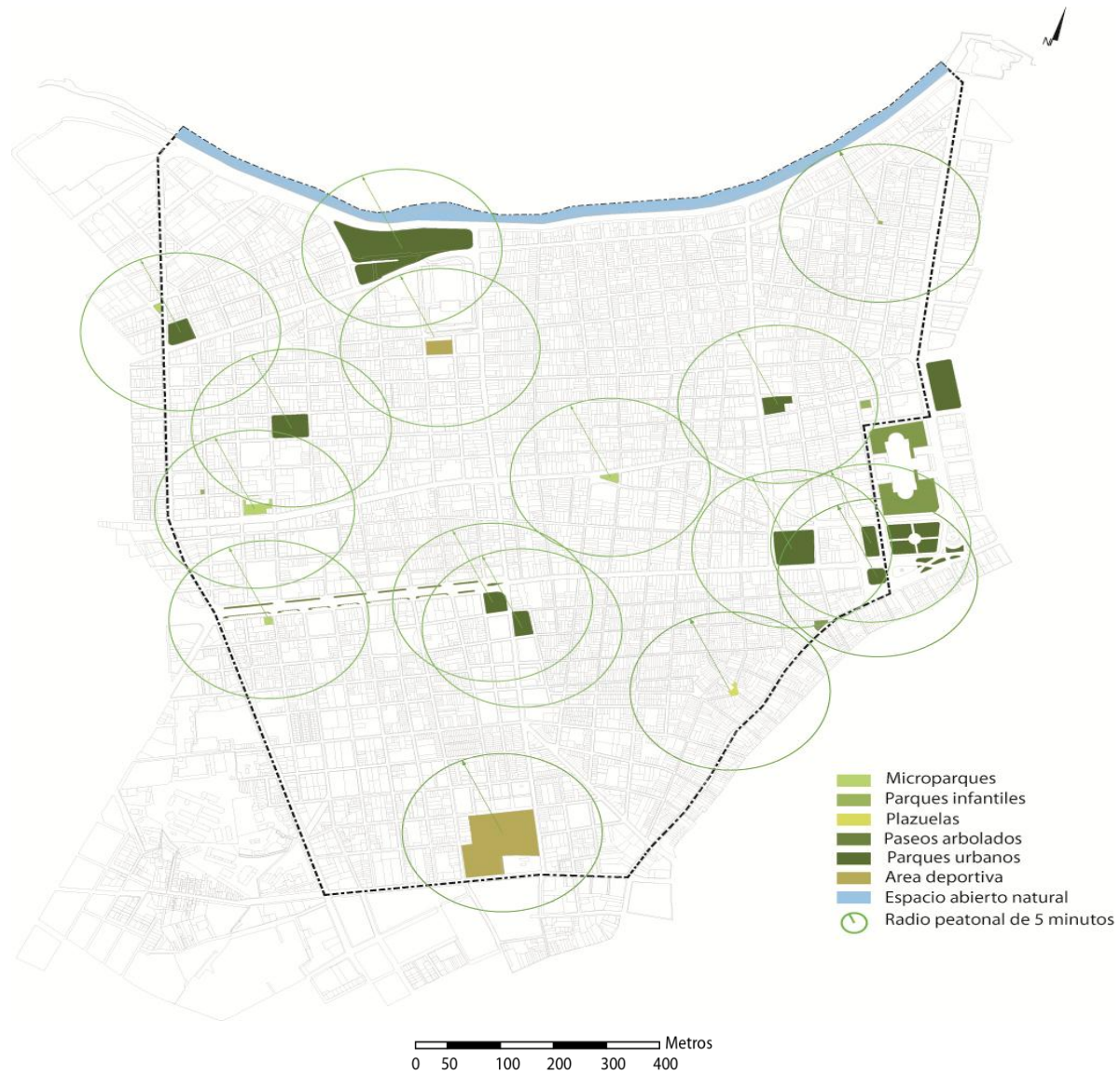
5.4 Plano del régimen urbanístico del suelo



5.5 Plano de vulnerabilidad y riesgo



5.6 Plano de espacios públicos y áreas verdes



Tablas

Tabla resumen de zonas de intervención urbana

ZONAS DE REGULACIÓN DE INTERVENCIÓN URBANA (SUELO URBANIZADO Y SUELO URBANIZABLE)								
ZONAS DE REGULACIÓN DE INTERVENCIÓN URBANA		ZONA-I				OBSERVACIONES	SUBÍNDICES	
		1.1 (Reina)	1.2 (Salvador Allende)	ZONA-II				ZONA-IV
REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	DISPOSICIÓN	ESTRUCTURA DE LA MANZANA/OCUPACIÓN						
		De la manzana	Respetar estructura y ocupación de la manzana existente	Respetar estructura y ocupación de la manzana existente	Respetar estructura y ocupación de la manzana existente		En casos de manzanas triangulares se tomará en cuenta solo el máximo del lote	3.7.1, 3.7.1.2, 3.7.1.3
		De la parcela	Respetar estructura y ocupación de la manzana existente	Respetar estructura y ocupación de la manzana existente	85% máx.		Superficie descubierta mínima igual al 15%.	3.7.2, 3.7.2.1,3.7.2.3, 3.7.2.4, 3.7.2.5.
		DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA						
		Compactas	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio			
		Semicompactas						
		ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES						
		Jardines	Prohibido	Prohibido	Prohibido			3.7.4.2
		Portales	Ob ligatorio	Ob ligatorio	Obligatorio y Prohibido		En caso de Salvador Allende según la cuadra. En calles porticadas el portal público, el resto del Mcpio. Público y Privado.	3.7.4.3
		Pasillo lateral mínimo	Permisible	Permisible	Permisible		En nuevas edificaciones.	3.7.3.2
		Pasillo fondo mínimo	Permisible	Permisible	Permisible			3.7.3.2
		Patio Central	Permisible	Permisible	Permisible			3.7.3.2
		Patios interiores	Permisible	Permisible				3.7.3.2
		Retranqueos	Permisible	Permisible	Prohibido en PB y permisible en niveles superiores.		En niveles superiores	3.7.3.3

Tipo y elementos de fachada

REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	CONFIGURACIÓN	TIPO Y ELEMENTOS DE FACHADA					
		Cercados	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	
		Alturas máximas	15.0m	25.0m	15.0m en general.		En las esquinas de las calles porticadas mayores de 15.0m y según proyecto urbanístico. En franja de Malecón (primera línea de fachada) según proyecto urbanístico. 3.7.4.4
		Puntales	4.50- 6.0m	4.50- 6.0m	4.50- 6.0m		Decrecerá en altura de acuerdo a los porcentos establecidos en las regulaciones. Los puntales interiores tendrán mínimo de 2.40m. 3.7.4.5
		Sótanos y semisótanos	Permisible	Permisible	Permisible		No habitable. El área del Malecón Tradicional se rige por sus regulaciones urbanísticas 3.7.4.6
		Basamentos	Prohibido	Prohibido	Permisible		No habitable. El área del Malecón Tradicional se rige por sus regulaciones urbanísticas 3.7.4.7
		Salientes	Prohibido	Prohibido	Prohibido		Prohibido en Plantas bajas. El área del Malecón Tradicional se rige por sus regulaciones urbanísticas 3.7.4.8
		Balcones, loggias y terrazas	Permisible	Permisible	Permisible		Balcones primer nivel obligatorio. Loggias permisibles en calles porticadas 3.7.4.9
		Marquesinas y toldos	Permisible	Permisible	Permisible		3.7.4.10
		Vistas y luces	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio		3.7.2.3
		Medianerías	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio		3.7.2.4

Usos de suelo

REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	USOS Y FUNCIONES	USOS DE SUELO					
		Residencial	Preferente	Preferente	Preferente		Referida a las plantas altas de las edificaciones. 3.9
		Alojamiento	Permisible	Permisible	Permisible		3.9
		Administración	Permisible	Permisible	Permisible		3.9
		Comercio	Preferente	Preferente	Permisible	Permisible	En Neptuno y Boulevard de San Rafael obligatorio en PB.y en edificios ocupando todo su desarrollo vertical 3.9
		Gastronomía	Preferente	Preferente	Permisible	Preferente	En las calles porticadas, Neptuno y San Rafael obligatorio y preferente en las esquinas de Manzanas 3.9
		Salud	Restringido	Restringido	Permisible	Prohibido	3.9
		Educación	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Activiades de educación vinculadas a la Arquitectura, el Urbanismo, entre otros. 3.9
		Deporte	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	En la Zona de borde costero 3.9
		Recreación	Preferente	Preferente	Permisible	Permisible	Acera Norte 3.9
		Cultura	Preferente	Preferente	Permisible	Permisible	Vinculado al trabajo de Artesanos y Artistas. 3.9
		Religioso	Permisible	Permisible	Permisible		3.9
		Servicios básicos	Restringido	Restringido	Permisible		3.9
		Almacenes y talleres pequeños	Prohibido	Prohibido	Prohibido		Excepcionalmente se permiten cuando brinden servicios a las funciones comerciales y cuando sean talleres de Artesanos 3.9
		Agricultura urbana	Prohibido	Prohibido	Permisible	Prohibido	3.9
		Producción	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	3.9
		Militar y Orden Público	Permisible	Permisible	Permisible		3.9
		Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	En el frente del Malecón Tradicional y calles porticadas 3.9
		Parqueo en lote vacío	Prohibido	Prohibido	Permisible		En sotanos y edificios proyectados para este fin, se prohíbe en terrenos libres 3.9
		Parqueo a construir	Prohibido	Prohibido	Permisible	Prohibido	3.9
		Especiales	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	

Espacios públicos y áreas verdes

REGULACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES					
	Parques urbanos	Restringido	Obligatorio	Permisible		
	Microparques	Permisible	Permisible	Permisible		
	Plazas	Restringido	Restringido	Permisible		
	Paseos arbolados, calles y avenidas	Prohibido	Obligatorio	Prohibido		
	Parques recreativos	Restringido	Restringido	Permisible		
	Parques infantiles	Restringido	Restringido	Permisible		
	Espacios abiertos naturales					El área del Malecón Tradicional se rige por sus regulaciones urbanísticas

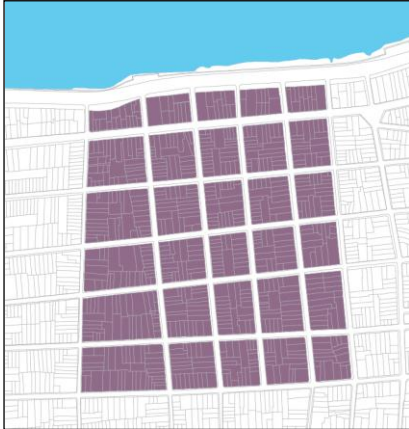
Tabla de alternativas de usos por tipologías arquitectónicas

TABLA DE ALTERNATIVAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS									
USOS	DOMÉSTICA				CIVIL PÚBLICO	INDUSTRIAL	RELIGIOSA	MILITAR	OBSERVACIONES
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CIUADELAS	EDIF. MULTIFAM. Menor o igual. 5 plantas	TORRES Y PANTALLAS Mayor o igual .6 plantas					
Residencial	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a estudio de uso
Alojamiento	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Restringido	Restringido	
Administración	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Restringido	
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido	Limitado a las Plantas bajas. Limitado a categorías de uso. Cuando se trate de la edificación en su conjunto
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Restringido	Limitado a las Plantas bajas. Limitado a categorías de uso. Cuando se trate de la edificación en su conjunto
Salud	Permisible	Prohibido	Restringido	Restringido	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	
Educación	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Aulas habilitadas. Cuando se trate de la edificación en su conjunto
Deporte	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Limitado a las plantas bajas. Limitado a categorías de uso. Cuando se trate de la edificación en su conjunto
Recreación	Restringido	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Limitado a las Plantas bajas. Areas diferenciadas.Cuando se trate de la edificación en su conjunto
Cultura	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Limitado a las Plantas bajas perferentemente
Religioso	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Sujeto a estudio de uso
Servicios básicos	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Limitado a plantas bajas. Cuando se trate de la edificación en su conjunto.
Almacenes y talleres	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Obligatorio	Permisible	Permisible	Siempre que sean utilitarios, artesanos y/o artistas de la propia instalación
Agricultura urbana	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	En las áreas exteriores entre edificios
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Obligatorio	Permisible	Permisible	De la propia instalación y no contaminantes. Siempre que sean utilitarios, artesanos y/o artistas
Militar, Orden interior	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Obligatorio	Limitado a las Plantas bajas y a Usos administrativos
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Parqueos	Prohibido	Prohibido	Permisible	Preferente	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	
Especiales	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Según la decisión de las entidades competentes

Gráficos e ilustraciones

Tipología urbanística

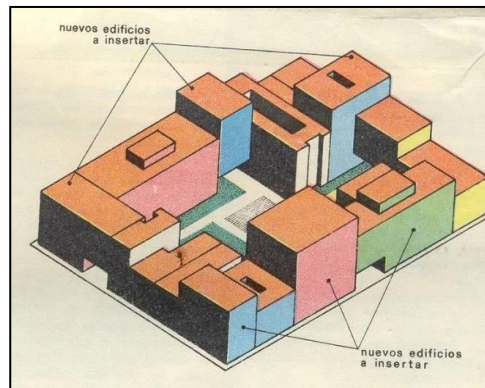
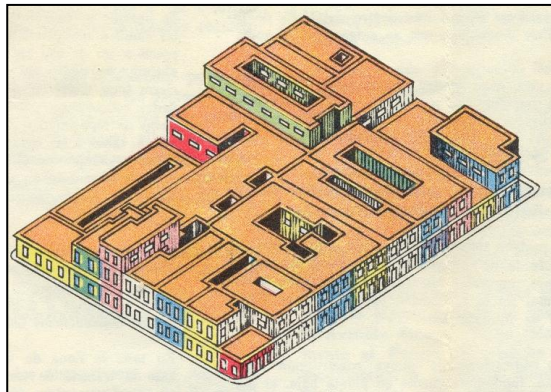
Manzanas cerradas y compactas conformando retícula ortogonal, con edificaciones en todo su perímetro. La manzana constituye el elemento fundamental de la trama urbana.



Tipología arquitectónica

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

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



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

Morfología de la manzana

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

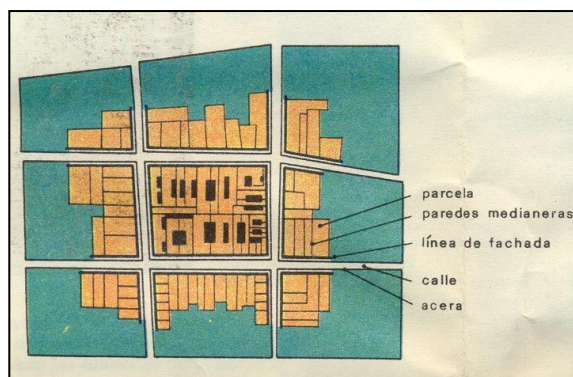


Ocupación de la parcela

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

Manzanas compactas

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



Manzanas semicompactas



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

Ocupación (COS)

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



- Edificabilidad (CUS= m^2 techo entre m^2 suelo de parcela)

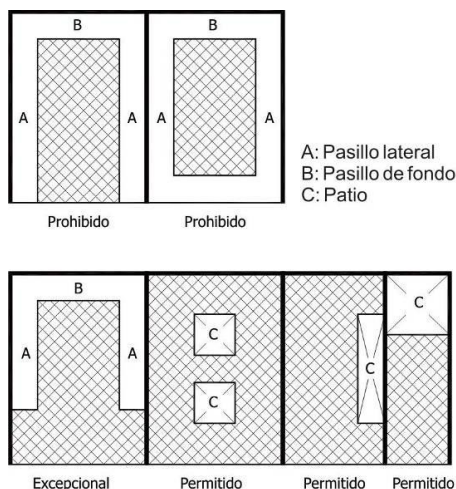
El coeficiente de utilización del suelo, o edificabilidad, es la relación entre la superficie construida (la suma total de la superficie edificada en cada una de las plantas o niveles) y el área total de la parcela. En este territorio el CUS presenta un valor relativamente bajo, aproximadamente menos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



- Disposición de la edificación en la parcela

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

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

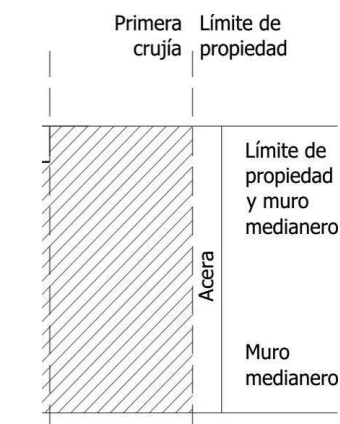


Alineación de las edificaciones

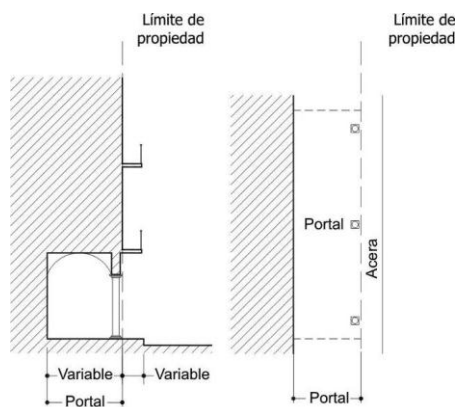
- Franja de portal

Se encuentra delimitada entre la primera y la segunda línea de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, aunque pudiese permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del inmueble. A partir del siglo XVII, fue autorizada la creación de portales de uso público.

Más tarde, las Ordenanzas de construcción de 1861, normaron la obligatoriedad de éstos en calzadas y vías de primer orden como en el Paseo del Prado, Calzada de Belascoaín e Infanta y Galiano.



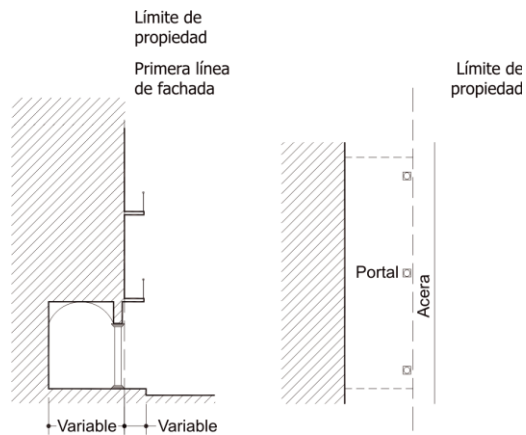
Alineación a borde



(Portal de tránsito público)

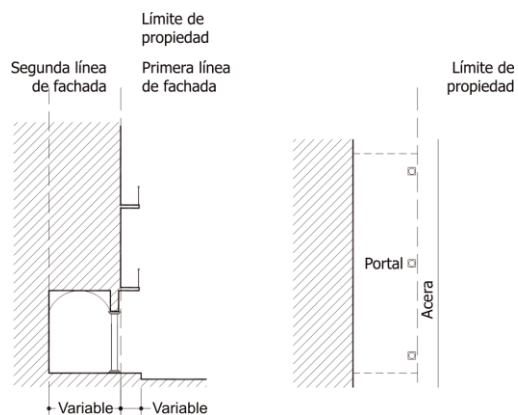
- Alineación a borde interior de acera

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



- Primera línea de fachada

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

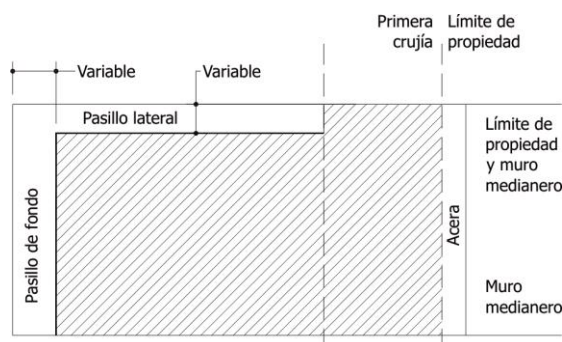


- Segunda línea de fachada

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

- Pasillos laterales y de fondo

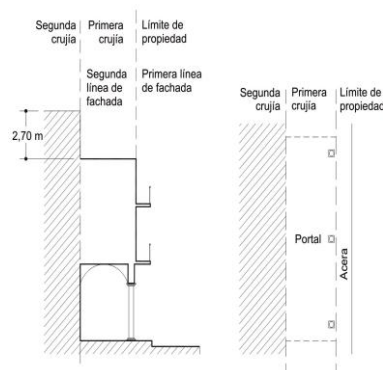
Los espacios sanitarios, de protección y circulación entre el límite de la parcela y los bordes o paredes de la edificación, constituyen parte de su superficie descubierta. En este territorio son excepcionales – dada la obligatoriedad de la medianería–, y sus dimensiones varían, pero, por lo general, están alrededor de 1 m a 1,50 m. Se conservarán los pasillos existentes en los edificios que los posean.



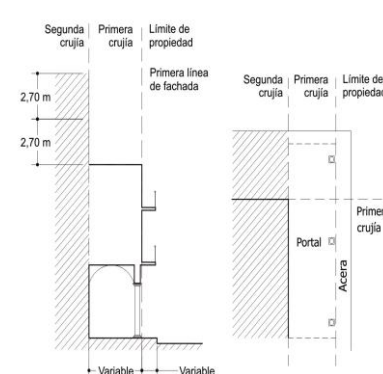
- Retranqueos

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

Retranqueo: Una crujía mínima para todos los casos



Retranqueo en esquina



Tipos y elementos de fachada

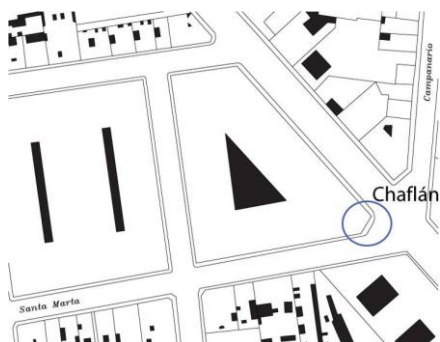
- Cercados

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



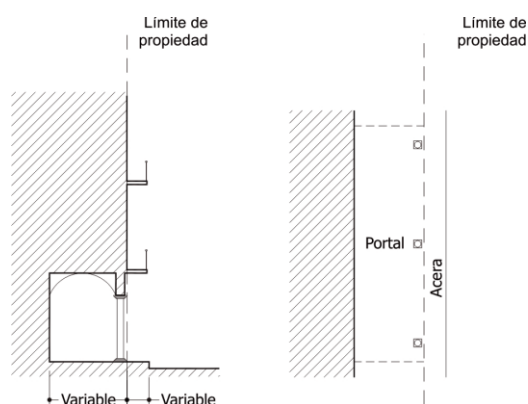
- Chaflán

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



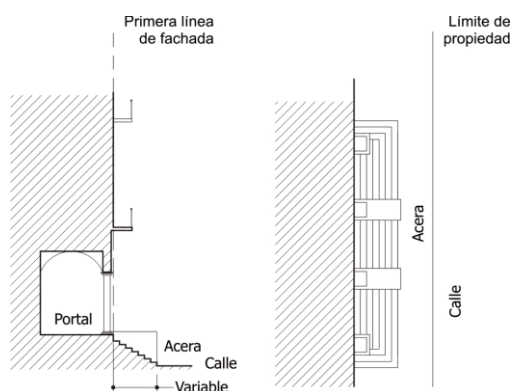
- Portal de uso público

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



Portal elevado

Pórtico o espacio frontal abierto en una planta baja a desnivel con respecto a la calle, concebido como antesala del área interna de la edificación. Constituye una solución excepcional en algunas tipologías civiles del territorio [Hospital Freyre de Andrade, antiguo Emergencias, Sociedad Económica de Amigos del País etc.]. Obedecen a la intención de jerarquizar el acceso principal. Generalmente están provistas de circulación vertical mediante escalinatas.



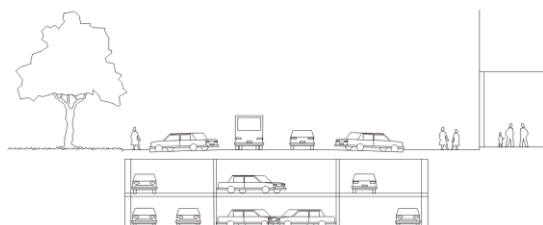
Parqueos en sótanos, semisótanos y a nivel

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

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



Edificio de estacionamiento con comercio en planta baja

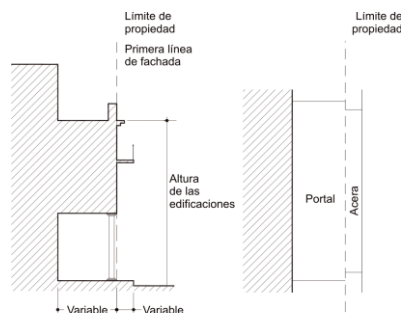


Estacionamiento bajo la vía

Alturas de edificaciones

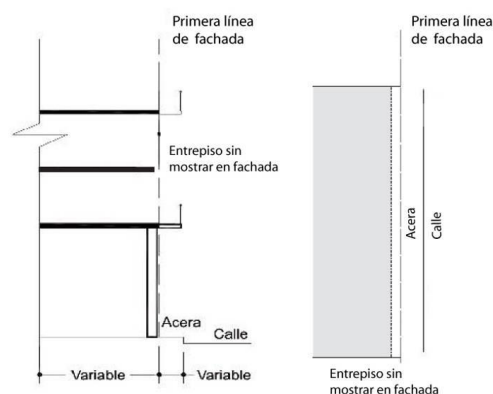
Es la distancia vertical medida en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en la altura de fachada. No se consideran los volúmenes retranqueados, los semisoterrados, los desvanes no habitados ni los elementos o estructuras no habitables de menos de 30 m² (astas, campanarios, chimeneas, tanques, antenas u otros), así como tampoco motivos ornamentales como torres abiertas, cúpulas y pérgolas.

La medición se hace sobre el eje central de la fachada, a partir del nivel medio de la planta baja de la edificación, en la línea de frente, hasta el punto más alto del nivel construido en fachada. La altura se expresa en plantas (pisos) y en metros.



Puntales

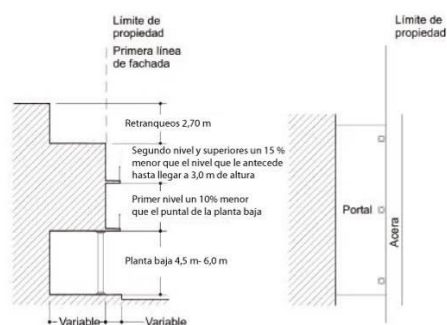
Los puntales característicos por zonas varían, por la antigüedad del territorio. Las ordenanzas de construcción establecieron altos puntales promedios (aproximadamente entre 4,50 m y 6 m en plantas bajas). Las nuevas construcciones respetarán las dimensiones características de su zona en la planta baja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



- Entrepisos

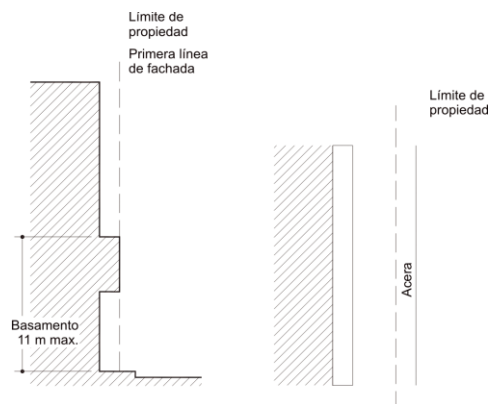
Estructura plana y horizontal de las edificaciones que divide dos plantas habitables. En planta baja, el entrepiso se realizará a partir de la segunda o tercera crujía en dependencia de la existencia de portal o no. En los niveles superiores de puntal alto (igual o mayores de 5 metros) pueden ejecutarse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

Puntales y relaciones proporcionales



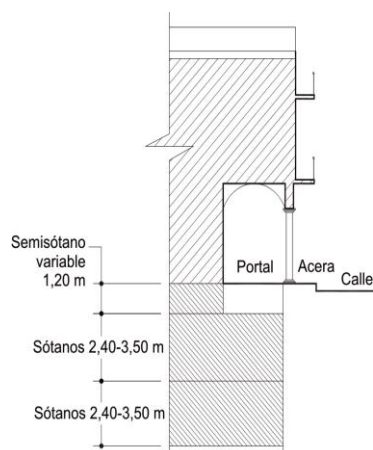
- Basamentos

Son cuerpos contruidos de hasta 3 niveles en las partes bajas de las edificaciones y con proyección en la primera línea de fachada, cuya volumetría tiene un tratamiento funcional y tipológicamente diferenciado del resto. Se construyeron en la ciudad hacia mediados de los años 1940, como influencia del Movimiento Moderno en la arquitectura, básicamente en edificios públicos. Generalmente son usados en funciones como servicios, alojamiento, administración, estacionamiento, comercio, etc. Constituyen una rareza en el territorio. Ejemplo: Hospital “Hermanos Ameijeiras”.



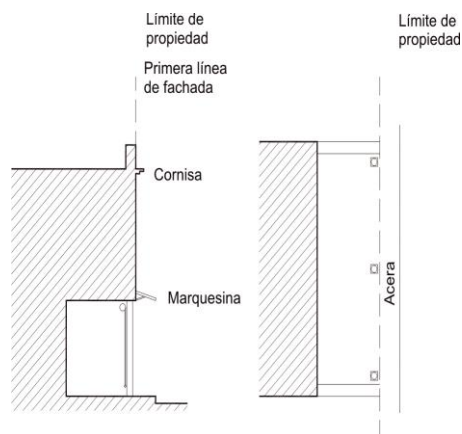
- Sótanos y semisótanos

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



- Salientes

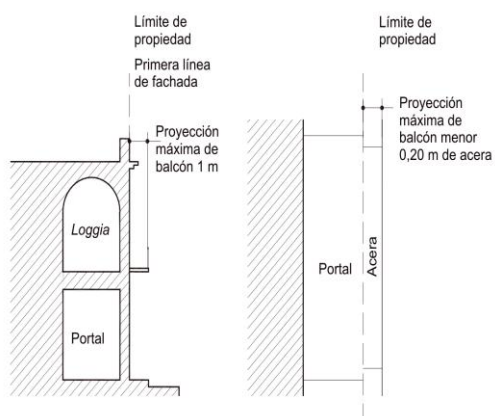
Elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública (marquesinas, aleros, pilastras, jambas, almohadillados etc.) cuyas dimensiones y alturas son reguladas.



- Balcones, terrazas y logias

Los balcones y terrazas (techadas o no) son salientes permitidos solamente a partir de la segunda planta (primer nivel).

Las logias son espacios semiabiertos que ocupan la primera crujía de las plantas nobles o principales de las edificaciones con portales, generalmente ubicados en plazas, paseos y calzadas. Su cierre sólo podrá acometerse a partir de la carpintería que le es propia: lucetas de vidrio y ventanas con persianería de madera.

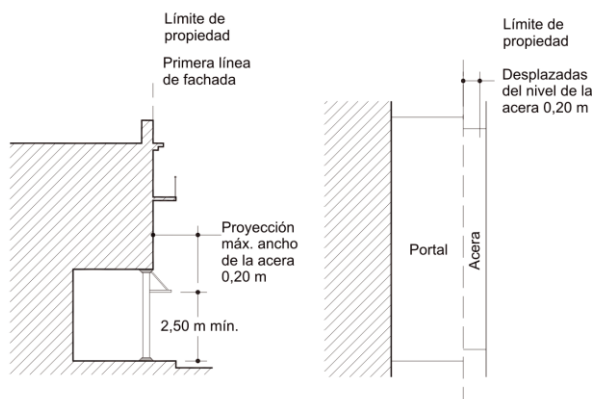


El vuelo del balcón será inferior a 1 m y 0,20 m, menor que el ancho de la acera

- Marquesinas y toldos

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

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



Desplazamientos de marquesinas y toldos: máximo 0,20 m del ancho de la acera

Espacios públicos y áreas verdes

- Parques urbanos

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

Microparques

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



Plazas y plazuelas

Las plazas son espacios públicos abiertos de dimensiones variables, generalmente enmarcados por edificaciones. Funcionan como áreas públicas de estar y de intercambio social, con peso importante en lo histórico-conmemorativo. Pueden ser secas o ajardinadas en dependencia del predominio de la pavimentación o del área verde, y contar con mobiliario urbano y otros elementos de tipo ornamental y conmemorativo.

Las plazuelas son espacios abiertos pequeños, asociados generalmente a construcciones religiosas y que las anteceden a manera de atrio. Las plazas y las plazuelas forman un sistema tipo morfológico urbano de gran historicidad y valor cultural. En nuestro caso la Plazuela de San Judas Tadeo.



- Paseos arbolados

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



Parques infantiles

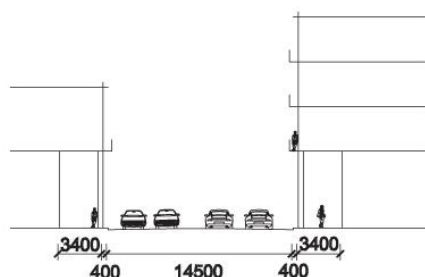
Espacios abiertos diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Ocupan generalmente alguna parcela vacante y están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se hallan el arbolado y la jardinería, así como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



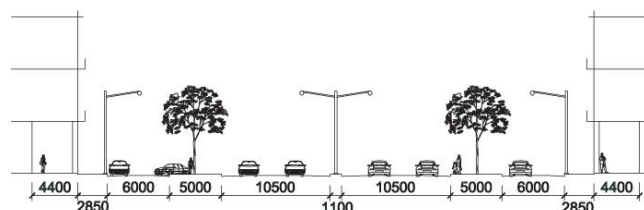
Vías públicas

- Vías o arterias principales

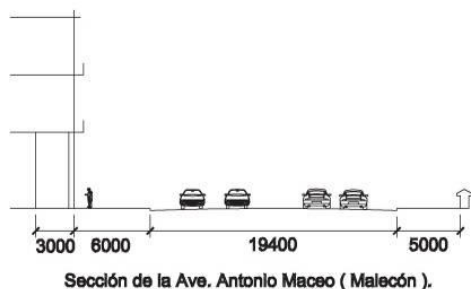
Están destinadas al movimiento de los grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios dentro de la ciudad, e interconectan los principales generadores de tránsito y las vías arteriales rurales. En ellas se concentran los viajes de paso, y brindan además servicio secundario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



Sección de la Avenida de Simón Bolívar (Reina)

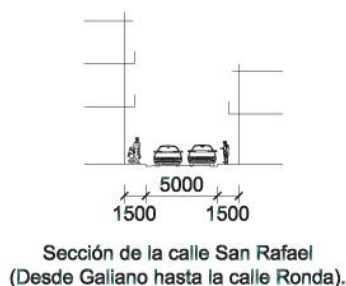
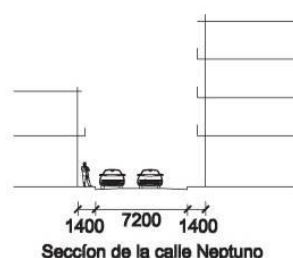
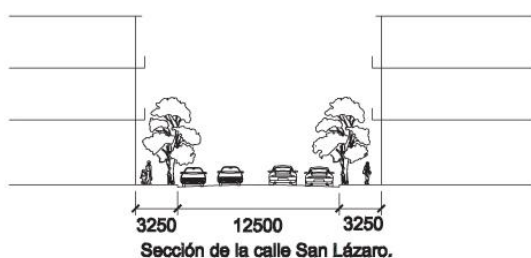


Sección de la Avenida Salvador Allende (Carlos III)



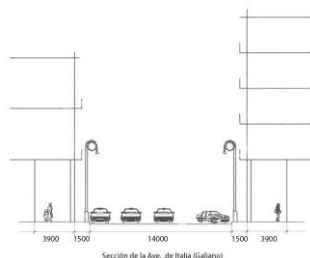
- Vías o arterias menores

Conecta con el sistema arterial principal, de modo que sirve al movimiento interno del tránsito dentro de un área o zona del perímetro urbano. Se diferencia de las arterias principales por la longitud del viaje, generalmente no de paso largo. Pueden ser utilizadas por el transporte colectivo y de carga, para dar servicio directo a una zona o a través de su vinculación con las vías de menor categoría.



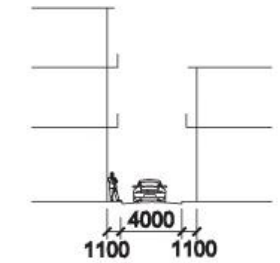
- Vías colectoras

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

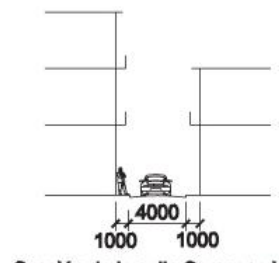


- **Vías locales**

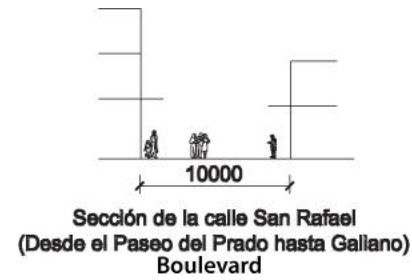
La función principal de éstas consiste en proveer acceso inmediato a las instalaciones e inmuebles en la zona, y vincular el tránsito entre ellas y las vías de mayor categoría. Se caracterizan por bajas velocidades y moderado volumen de circulación, y pueden destinarse al tránsito netamente peatonal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



Sección de la calle San José.



Sección de la calle Campanario.



Sección de la calle San Rafael
(Desde el Paseo del Prado hasta Gallano)
Boulevard

Ilustraciones tabuladas

ESTRUCTURA DE LA MANZANA

OCUPACIÓN DE LA MANZANA



Manzanas compactas

Manzanas semicompactas

OCUPACIÓN DE LA PARCELA



Alta ocupación



Media ocupación

ALINEACIÓN

FRANJA DE PORTAL PÚBLICO



Ave. Félix Varela (Belascoain)



Ave. Simón Bolívar (Reina)



Ave. de Italia (Galiano)

PORTAL PRIVADO (excepción en el territorio)



Ave. Salvador Allende (Carlos III)



Calzada de Infanta

ALINEACIÓN A BORDE INTERIOR DE ACERA



PASILLOS LATERALES Y DE FONDO (excepción en el territorio)



Calzada de Infanta



Ave. Antonio Maceo (Malecón)

RETRANQUEOS



Calle San Lázaro



Ave. Antonio Maceo (Malecón)

TIPO Y ELEMENTOS DE FACHADA

CERCADO



Parque Maceo



Jardín Aldama

PORTAL ELEVADO



Sociedad Económica de Amigos del País



Hospital Freyre Andrade (Emergencias)



Casa de la Cultura Municipal

ALTURAS



PUNTALES



SÓTANOS. SEMISÓTANOS Y BASAMENTOS



PASAJES, PATIOS INTERIORES



SALIENTES



BALCONES Y LOGIAS



MEDIANERIAS



MARQUESINAS Y TOLDOS



TI MODIFICACIONES EN FACHADAS (prohibido)



DOMESTICA



Unifamiliar



Unifamiliar de 2 plantas o más



Multifamiliar ciudadelas



Multifamiliar edificios de apartamentos



Mixto (servicios en planta baja y viviendas en plantas superiores)

CIVIL-PÚBLICA



INDUSTRIAL



RELIGIOSA



Iglesia Presbiteriana



Iglesia de La Caridad



Iglesia de Nuestra Señora del Carmen



Iglesia Metodista

MILITAR



ESPACIOS PÚBLICOS Y AREAS VERDES

PARQUES URBANOS



Parque Aldama



Parque Finlay



Parque Carlos Marx

MICROPARQUES Y PARQUES INFANTILES



PLAZUELAS Y PASEOS ARBOLADOS



ESPACIO ABIERTO NATURAL



USOS Y FUNCIONES

RESIDENCIAL



ALOJAMIENTO



Hotel Deauville



Hotel Lincoln



Hotel Lido

ADMINISTRACIÓN



COMERCIO



GASTRONOMÍA



SALUD



EDUCACIÓN Y DEPORTES



RECREACIÓN Y CULTURA



RELIGIOSO



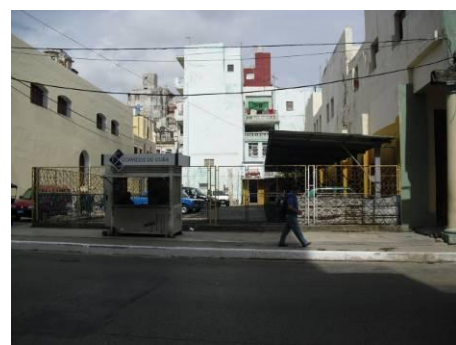
SERVICIOS BÁSICOS



PRODUCCIÓN, ALMACENES, TALLERES



PARQUEOS



PARQUES URBANOS



Parque de los Mártires

Parque Sergio González (El Curita)

Parque Quintín Banderas (Trillo)

Parque Fe del Valle

MICROPARQUES



VÍAS PÚBLICAS

VÍAS O ARTERIAS PRINCIPALES



Ave. Antonio Maceo (Malecón)



VÍAS O ARTERIAS MENORES



Calle Reina



Calle San Lázaro



Calle Zanja

VÍAS COLECTORAS



Calle Neptuno



Calle San Rafael



VÍAS LOCALES



Calle Manrique



Calle San Miguel



Calle Plasencia

CALLES PEATONALES



Boulevard de San Rafael

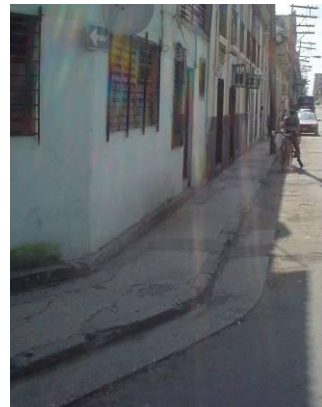


Calle Cuchillo



Callejón de Hamell

ACERAS



MOBILIARIO URBANO

MOBILIARIO URBANO



SEÑALIZACIONES



CIVIL-PÚBLICA



Capítulo 6. Glosario de términos

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con éstos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente con mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perforan espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales y utilitarios que no sean habitables, como casetas de equipos, cajas de escaleras, torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros. **Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura situado debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas sin cierres y el 75 % del área en terrazas con hasta tres paredes perimetrales.

Área libre: Todo espacio descubierto (no techado), en cualquier nivel independientemente de su uso.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

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

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de éstos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Categorías de uso: Definen la aplicación de los componentes de las correspondientes intensidades urbanas en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de maderos y muretes de hormigón, ladrillos o bloques, sujetos a regulación.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron según lo aprobado en ella y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa inmobiliaria, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Completamiento: Intervención constructiva en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas urbanísticamente.

Componentes urbanos: Se caracterizan fundamentalmente como tales a la ocupación, utilización y el uso del suelo, la morfología, las tipologías arquitectónicas y urbanísticas, las densidades y las alturas, existentes o inferidas por vocación propia o singular en el entorno.

Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

Construcción: Toda nueva edificación que se ejecute.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes o intersecciones de otros dos frentes sucesivos de calle.

Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda, para cuyo reconocimiento adecuado debe poseer al menos 25 m².

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

Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble o de alguna de sus partes componentes.

División (desglose): Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15 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.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica según sus funciones, que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria y focal de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Erradicación: Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento Territorial determina que sea erradicada y urbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones y servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas.

Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II, III y IV grados.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Imagen urbana: Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio culturales que la caracterizan.

Intercambio/intersección: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí, o a un mismo nivel intersecado.

Licencia de obra: Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela, privado o público.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas con jardín frontal o construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada", o sea: línea frontal de edificación y de primera línea de fachada.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable: Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logia: Galería techada y abierta no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal, o profundizar en dimensión interior a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores permisibles en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Mantenimiento: Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

Manzana urbana: Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen diferenciadamente las edificaciones.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Medianerías: Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas.

Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con “derecho de arrimo”.

Mezzanine: Nivel de piso intermedio polifuncional construido en planta baja, aprovechando o asimilando su puntal y sólo hasta el 50 % de ésta de manera retranqueada.

Microlocalización: Es el documento certificado oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones constructivas.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, fuentes, esculturas, bustos, estatuas, jardineras, cestos y señalizaciones entre otros.

Monumento: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley no. 2 de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que identifican a una zona o sector residencial determinado a partir de su tipología regulada al respecto.

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de terreno en la manzana, en este caso urbano, destinado a la construcción de edificaciones. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las manzanas (parcelación). De no contar con edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrán considerárseles como solares yermos urbanos.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza la máxima ocupación posible, respetándose una superficie descubierta mínima del 20% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo si se requieren.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una ocupación media y se respeta una superficie descubierta mínima del 33 % de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Parcela abierta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una baja ocupación, producida generalmente en las así llamadas zonas de desarrollo de viviendas, con edificaciones multifamiliares sin régimen de manzanas.

Pared contigua: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a

cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, tener separación determinada o solamente existir una, que es la pared contigua denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierto o techado, que es usado para el estacionamiento público, privado o institucional de vehículos, ubicado ya sea en parcelas libres y edificios, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle, o en una sección de ésta determinada para este fin.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía, y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contraparterre).

Pasaje: Tramo de vía pública y también pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja; pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o acceder a las edificaciones y áreas comunes tributarias, según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de las parcelas de terrenos colindantes, y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente; que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Portal libre de uso o tránsito público: Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio techado conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones y con funciones de estar, que están bien delimitadas y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Preservación patrimonial: Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros a los bienes inmobiliarios patrimoniales.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen funcional de uso.

Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

Reparación mayor: Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

Reparación menor: Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En viviendas equivale a nueva obra.

Restauración: Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo en las inversiones estatales y particulares.

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

Salientes en fachadas: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, jardines, pasillos, exteriores y portales, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas son regulados.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Servidumbre de vistas y de luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 m.

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazado como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15 %, 33 %, 40 %, o 50 % del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, según las funciones a que están destinadas, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología urbanística: Tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características morfológicas, ambientales, históricas y socioeconómicas, determinadas por la prescripción de regulaciones específicas de ocupación, áreas descubiertas de jardín, pasillos y patios, portales privados o públicos, medianería, alineaciones, alturas y puntales, aceras, parterres, viales y espacios públicos.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de elaboración de alimentos, talleres, hospitales, producción industrial, mercados agropecuarios y otros, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de diferentes fuentes, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Unificación: Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural y funcional.

Uso de suelo: Calificación urbanística y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración de éste.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria histórica y la imagen urbana que generan, debidamente cualificadas patrimonialmente.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos y compositivos de elementos decorativos o del mobiliario urbano, aplicados con tal valor.

Valor histórico: Se asocia a la presencia pretérita de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia local, de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes, constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen los espacios tanto del sistema de calles y avenidas como de las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 m.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2 m.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25 m², con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente, pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, urbanísticas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, quedando sujetas a la legislación de protección patrimonial que las ampara.

Capítulo 7. Anexos.

Declaratoria de Zona de Protección del Malecón.

DECRETO LEY 216 Modificación incorporando el Malecón Tradicional en el decreto ley 143

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

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

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

“Sobre la Oficina del Historiador de la Ciudad”, otorga, entre otras, como una de las funciones principales de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, la de formular y ejecutar los planes de restauración de la Zona Priorizada y velar por la conservación y restauración de los valores históricos en el resto de la ciudad de La Habana.

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

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

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

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

DECRETO-LEY NÚMERO 216

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

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

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

LISTADO DE EDIFICACIONES DE VALOR

Grado de Protección de inmuebles

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

Consejo Popular Pueblo Nuevo

Grado de Protección I

1. Sociedad Económica de Amigos del País - Monumental - Moderno - Salvador Allende # 710 e/ Soledad y Castillejo
2. Teatro Lázaro Peña - Moderno - Desagüe s/n e/ San Carlos y Marqués González

Grado de Protección II

1. Casas Gemelas-Neoclásico - Salvador Allende # 551-553 e/ San Carlos y Marqués González
2. Casa de la Cultura- Ecléctico - Salvador Allende # 720 e/ Castillejo y Soledad
3. MINBAS- Moderno - Salvador Allende # 666 e/ Oquendo y Soledad
4. Logia Masónica - Monumental – Moderno - Salvador Allende # 506-508 e/ San Carlos y Belascoaín
5. ISDI- Neoclásico – Belascoaín s/n e/ Maloja y Estrella
6. Edificio de viviendas- Ecléctico - San Carlos # 816 esq. Peñalver

7. Parque Carlos Marx - Belascoaín y San Carlos e/ Estrella y Salvador Allende

Grado de Protección III

1. Empresa Telefónica – Ecléctico - Salvador Allende # 663 e/ Subirana y Franco
2. Fábrica de Tabacos – Ecléctico - Salvador Allende # 713 e/ Subirana y Árbol Seco
3. Policlínico Van Troy- Moderno - Salvador Allende s/n e/ Castillejo y Hospital
4. Hospital Emergencias- Ecléctico- Neoclásico - Salvador Allende # 858 e/ Espada y Hospital
5. Mercado de Carlos III- Moderno - Salvador Allende # 777 e/ Retiro y Árbol Seco
6. Fábrica de Tabaco- Ecléctico – Belascoaín # 852 e/ Peñalver y Desagüe
7. Cochera- Neoclásico – Oquendo # 703 e/ Estrella y Sitios
8. Unidad de PNR – Ecléctico - Oquendo s/n e/ Estrella y Maloja

Grado de Protección IV

1. Viviendas - Art-decó - Salvador Allende # 705 e/ Subirana y Árbol Seco
2. Vivienda - Art-decó - Salvador Allende # 707 e/ Subirana y Árbol Seco
3. Fábrica de Pintura y Esencias – Ecléctico - Salvador Allende # 906 e/ San Francisco y Espada
4. Edificio Ecléctico - Salvador Allende # 613 e/ Oquendo y Marqués González
5. Edificio de viviendas- Art-decó – Maloja # 502 e/ San Carlos y Marqués González
6. Edificio de viviendas- Ecléctico – Belascoaín # 460 e/ Salud y Zanja
7. Viviendas Eclécticas - Belascoaín # 462-464 e/ Salud y Zanja
8. Edificio de viviendas- Ecléctico - Belascoaín # 1102 e/ Monte y Santa Marta
9. Edificio de viviendas- Ecléctico - Belascoaín # 1098 e/ Clavel y Santa Marta
10. Conjunto de edificaciones – Ecléctico – Infanta # 714 esq. Pocitos
11. Edificio de viviendas- Ecléctico - Retiro e/ Peñalver y Desagüe
12. Instalación Industrial- Ecléctico - Clavel # 13 e/ Mercado y Lindero
13. Edificio de viviendas- Art-decó - Oquendo #657 e/ Salvador Allende y Estrella
14. Conjunto de viviendas- Ecléctico - Benjumeda # 265-273 esq. Subirana

Consejo Popular Cayo Hueso

Grado de Protección I

1. Torreón de San Lázaro -Marina esq. Malecón
2. Fragua Martiana -Príncipe # 108 e/ Espada y Hospital
3. Cementerio de Espada - Aramburu e/ Vapor y Jovellar
4. Sociedad de Torcedores –Ecléctico - San Miguel # 660-662 e/ Marqués González y Lucena
5. Residencia de Melba Hernández - Jovellar # 107 e/ Espada y Hospital

Grado de Protección II

1. Convento y Capilla de la Inmaculada Concepción - Ecléctico - San Lázaro # 805 e/ M. González y Oquendo
2. Escuela Primaria "Salvador Cisneros Betancourt"- Ecléctica - Aramburu # 206-208 e/ Concordia y Neptuno
3. Hospital Hermanos Ameijeiras – Moderno -San Lázaro s/n e/ Marqués González y Belascoaín
4. Edificio de apartamento –Moderno - San Lázaro # 1016 e/ Espada y Hospital
5. Edificio de apartamento –Moderno - Soledad # 205 esq. San Lázaro
6. Logia de Washington –Ecléctico - Jovellar # 164 e/ Espada y San Francisco
7. Iglesia del Carmen - Infanta # 301 e/ Concordia y Neptuno
8. Escuela Primaria "Maximiliano Zapata"- Ecléctica - Espada # 1 esq. Infanta
9. Edificio de apartamento –Moderno - Humbolt # 7-9 e/ Malecón y Hospital
10. Edificio de apartamento –Moderno - Espada # 5-7 e/ Infanta y 25
11. Parque "Quintín Banderas" (Trillo) – San Rafael y San Miguel e/ Aramburu y Hospital
12. Parque de Los Mártires - Infanta y San Francisco e/ Jovellar y San Lázaro
13. Parque Antonio Maceo – San Lázaro y Malecón e/ Belascoaín y Marina
14. Callejón de Hammel - Hammel e/ Hospital y Aramburu

Grado de Protección III

1. Edificio de apartamento Neo Estilo - Jovellar # 52 esq. Aramburu
2. Palacio de Pioneros – Ecléctico - San Lázaro # 960 e/ Aramburu y Hospital
3. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 964 e/ Aramburu y Hospital
4. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 966 e/ Aramburu y Hospital
5. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 1008 e/ Espada y Hospital
6. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 965 e/ Aramburu y Hospital
7. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 884-886 esq. Soledad
8. Edificio de apartamento –Art-decó - San Lázaro # 871 e/ Soledad y Oquendo
9. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 902-904 esq. Soledad
10. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 906 e/ Soledad y Aramburu
11. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 967 e/ Aramburu y Hospital
12. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Lázaro # 912 esq. Aramburu
13. Edificio Ecléctico - Oquendo # 361-363 e/ San Rafael y San José
14. Edificio de apartamento –Ecléctico - Marina # 101 esq. Vapor
15. Edificio de apartamento –Art-decó - Marina # 51 esq. Jovellar
16. Cine Astral –Moderno - Infanta # 507 e/ San José y Valle
17. Parque "Alfaro"- Infanta s/n e/ Jovellar y Vapor
18. Edificio de apartamento –Ecléctico - Infanta # 314 esq. Neptuno
19. Edificio de apartamento –Ecléctico - Infanta # 151 esq. Vapor
20. Edificio de apartamento –Ecléctico - Infanta # 356 esq. Neptuno
21. Edificio de apartamento –Ecléctico - San Miguel # 651-655 e/ Marqués González y Lucena

22. Edificio de apartamento –Art-decó - San Miguel # 1014-1020 e/ Infanta y San Francisco
23. Edificio de viviendas–Neo Colonial - San Miguel # 652-656 e/ Marqués González y Lucena
24. Vivienda Neo Colonial - San Miguel # 919 e/ Espada y Hospital
25. Vivienda Neo Clásica – Vapor # 70 e/ Hornos y Hospital
26. Viviendas Eclécticas – Hospital # 607-615 e/ San José y Zanja
27. Edificación Moderna - Hospital # 74 e/ Humbolt y 25
28. Complejo Deportivo “Vicente Ponce Carrasco”- Concordia # 556 e/ Marqués González y Lucena
29. Edificio de apartamento-Ecléctico- Concordia # 714-724 esq. Aramburu
30. Edificio de viviendas– Art-decó – Espada # 12 e/ Infanta y 25
31. Edificio de viviendas–Neoclásico - Espada # 406 e/ San Miguel y San Rafael
32. Edificio de apartamentos –Art-decó - Belascoaín # 362 e/ San José y San Rafael
33. Edificación Neoclásica - Belascoaín # 350-3520 esq. San Rafael
34. Edificación Ecléctica - San Rafael # 752-754 esq. Marqués González

Grado de Protección IV

1. Viviendas de ciudadela- Ecléctico - Neptuno # 1012-1018 e/ Espada y Hospital
2. Edificio de viviendas–Ecléctico -Oquendo # 306-310 e/ San Miguel y San Rafael
3. Edificio de viviendas–Neoclásico - San Miguel # 909 e/ Espada y Hospital
4. Edificio de apartamento racionalista - Lucena # 310 e/ San Miguel y San Rafael 176

Consejo Popular Dragones

Grado de Protección I

1. Iglesia de Nuestra Señora de Monserrat – Neoclásico- Galiano s/n e/ Conde Cañongo y Concordi

Grado de Protección II

1. Biblioteca “María Villar Buceta”- Ecléctica- Galiano # 208 e/ Conde Cañongo y Virtudes
2. Casa Quintana - Ecléctico - Galiano # 358 e/ San Miguel y San Rafael
3. Casa de la Trova- Neo Colonial – San Lázaro # 663-665 e/ Belascoaín y Gervasio
4. Hotel Lincoln- Ecléctico - Galiano # 157 esq. Virtudes
5. Edificio de parqueo- Moderno - Galiano # 254-256 esq. Concordia
6. TRASVAL (Antiguo Ten cents de Galiano)- Ecléctico - Galiano # 360 esq. San Rafael
7. Flogar-Moderno - Galiano # 402-406 esq. San Rafael

Grado de Protección III

1. Edificio de vivienda – Ecléctico – San Nicolás # 302-306 esq. Neptuno
2. Escuela Primaria “Sofielt Riverón López”–Ecléctico - Manrique # 160 esq. Virtudes
3. Viviendas Art-decó - Perseverancia # 161 e/ Virtudes y Ánimas
4. Viviendas–Neoclásico – San Nicolás # 157 e/ Virtudes y Ánimas
5. Viviendas Art Nouveau - Gervasio # 417 e/ San José y San Rafael

6. Viviendas Art Nouveau - Lealtad # 155 e/ Virtudes y Ánimas
7. Viviendas Art-decó - Concordia # 151 esq. San Nicolás
8. Viviendas Eclécticas – Concordia # 418 e/ Escobar y Gervasio
9. Edificio de viviendas – Moderno- Neptuno # 523 e/ Campanario y Lealtad
10. Edificio de viviendas Art Nouveau - Neptuno # 651 esq. Gervasio
11. Edificio de viviendas–Ecléctico - Ánimas # 452 esq. San Nicolás
12. Edificio de apartamento –Art-decó - Ánimas # 730 e/ Escobar y Gervasio
13. Viviendas Eclécticas - Ánimas # 655-659 e/ Escobar y Lealtad
14. Edificio de viviendas–Ecléctico - San Lázaro # 668 e/ Belascoaín y Gervasio
15. Edificio de viviendas - Ecléctico - San Lázaro # 557 e/ Escobar y Lealtad
16. Edificio - Moderno - San Lázaro # 353 e/ San Nicolás y Manrique
17. Edificio de viviendas Art Nouveau - Malecón # 509-511 esq. Lealtad
18. Edificio de apartamento –Art-Decó - San Rafael # 503-505 esq. Lealtad
19. Viviendas Eclécticas - San Rafael # 588-590 esq. Gervasio
20. Edificio de viviendas– Art-decó - Lagunas # 17-19 e/ San Nicolás y Galiano
21. Edificio– Ecléctico - Galiano # 352-354 e/ San Miguel y San Rafael
22. Edificio–Ecléctico - Galiano # 460 e/ San José y Zanja
23. Edificio de viviendas– Colonial - Galiano # 466 e/ San José y Zanja
24. Edificio La Época- Moderno - Galiano # 302 esq. Neptuno
25. Banco- Moderno - Galiano # 452 esq. San José
26. Edificio–Art-decó - Zanja # 310 e/ Escobar y Lealtad
27. Edificio–Ecléctico - Campanario # 417 e/ San Miguel y San Rafael
28. Edificio–Ecléctico - Virtudes # 609 e/ Escobar y Gervasio

Grado de Protección IV

1. Edificio de viviendas–Ecléctico – San Miguel # 351-357 esq. Manrique
2. Viviendas–Neo Colonial - Manrique # 151 esq. Ánimas
3. Viviendas Eclécticas - Manrique # 161-163 e/ Ánimas y Virtudes
4. Viviendas Art Nouveau - Manrique # 167 e/ Ánimas y Virtudes
5. Viviendas Art Nouveau - Manrique # 169 esq. Virtudes
6. Viviendas Eclécticas - Perseverancia # 166 esq. Virtudes
7. Viviendas Art-decó - Perseverancia # 163 e/ Ánimas y Virtudes
8. Edificio de apartamento –Art-decó -Gervasio # 253-257 e/ Concordia y Neptuno
9. Viviendas–Neo Colonial - Concordia # 266 e/ Campanario y Perseverancia
10. Viviendas–Neo Colonial - Concordia # 408 e/ Escobar y Gervasio
11. Edificio de viviendas–Ecléctico - Neptuno # 601-603 esq. Escobar
12. Edificio de viviendas– Art-Decó - Neptuno # 402 esq. San Nicolás
13. Edificio de viviendas–Ecléctico- Art-Decó - Neptuno # 561-565 e/ Escobar y Lealtad
14. Viviendas Art-decó - San Lázaro # 610 e/ Escobar y Gervasio

15. Viviendas Eclécticas - Escobar # 68 e/ Lagunas y San Lázaro
16. Edificio de viviendas– Art-decó - Escobar # 205 e/ Concordia y Virtudes
17. Edificio de viviendas–Ecléctico - San Rafael # 606 e/ Gervasio y Belascoaín
18. Viviendas–Colonial - San Rafael # 587 esq. Gervasio.
19. Edificio de viviendas Art Nouveau - San Rafael # 475 e/ Lealtad y Campanario
20. Viviendas Art-decó - San Rafael # 509-511 e/ Lealtad y Escobar
21. Edificio de apartamento- Moderno - Campanario # 315 esq. San Miguel
22. Viviendas Eclécticas - San Miguel # 363 e/ Campanario y Manrique
23. Edificio de apartamento –Art-Decó - San Miguel # 354 e/ Campanario y Manrique
24. Edificio de apartamento- Ecléctico - San Miguel # 302 esq. San Nicolás
25. Edificio de viviendas–Ecléctico – Campanario # 214 e/ Virtudes y Concordia
26. Edificio de viviendas–Colonial - Campanario # 116 esq. Ánimas
27. Vivienda Art-decó - Campanario # 414 e/ San José y San Rafael
28. Vivienda–Colonial - San Miguel # 414 e/ Lealtad y Campanario
29. Vivienda Ecléctica - San Miguel # 416 e/ Lealtad y Campanario
30. Edificio de apartamento- Moderno - San Nicolás # 164 e/ Ánimas y Virtudes

Consejo Popular Colón

Grado de Protección I

1. Compañía de Teléfonos- Ecléctico-Plateresco –Dragones # 565 esq. Águila
2. Centro Cultural de España-Neogótico- Ecléctico - Malecón # 17 e/ Prado y Cárcel
3. Joyería Le Triánón- Ecléctico - Galiano # 405 e/ San José y San Rafael 178

Grado de Protección IV

1. Viviendas Eclécticas. Consulado # 64 e/ Refugio y Genios
2. Viviendas Eclécticas. Consulado # 62 e/ Refugio y Genios
3. Viviendas–Coloniales - Consulado # 223 e/ Ánimas y Trocadero
4. Viviendas Eclécticas - Refugio # 204-206 esq. Consulado
5. Viviendas Eclécticas – Industria # 54-56 e/ Colón y Refugio
6. Viviendas Eclécticas - Malecón # 31 e/ Prado y Cárcel
7. Edificio de apartamento- Moderno - Malecón # 51 esq. Cárcel
8. Viviendas Art Nouveau - Ánimas # 320 e/ Águila y Blanco
9. Viviendas Eclécticas - Ánimas # 160 e/ Industria y Consulado
10. Vivienda–Colonia - Amistad # 16 e/ Bernal y Trocadero
11. Vivienda–Colonial - Amistad # 7 e/ Bernal y Trocadero
12. Viviendas–Neo estilo - Ánimas # 204 esq. Industria
13. Viviendas Coloniales - Ánimas # 201-205 e/ Industria y Crespo
14. Viviendas Eclécticas - Ánimas # 322 esq. Blanco
15. Viviendas–Coloniales - Ánimas # 319 e/ Águila y Blanco

16. Viviendas Eclécticas - Ánimas # 325 esq. Blanco
17. Viviendas Eclécticas - Amistad # 174 e/ Neptuno y Concordia
18. Viviendas Eclécticas - Amistad # 222 e/ Neptuno y San Miguel
19. Viviendas Eclécticas - Amistad # 253 e/ San Rafael y San Miguel
20. Viviendas Eclécticas - Amistad # 302 esq. San Rafael
21. Viviendas Eclécticas - Amistad # 356 e/ San José y Barcelona
22. Viviendas Eclécticas - Amistad # 358 e/ San José y Barcelona
23. Edificio de viviendas –Art-decó - Amistad # 359-361 e/ San José y Barcelona
24. Viviendas Eclécticas - Amistad # 360 e/ San José y Barcelona
25. Viviendas Eclécticas - Amistad # 363 e/ San José y Barcelona
26. Viviendas Eclécticas - Amistad # 364 e/ San José y Barcelona
27. Viviendas Eclécticas - Amistad # 369 e/ San José y Barcelona
28. Viviendas Eclécticas - Amistad # 413 e/ Dragones y Barcelona
29. Viviendas–Coloniales - Amistad # 415 e/ Dragones y Barcelona
30. Viviendas Eclécticas - Amistad # 418-420 e/ Dragones y Barcelona
31. Viviendas Eclécticas- Amistad # 416 e/ Dragones y Barcelona
32. Viviendas Eclécticas - Amistad # 106 e/ Ánimas y Virtudes
33. Hotel Roosevelt- Viviendas Neoclásicas – San Miguel # 111 esq. Amistad
34. Edificio de apartamento- Neo Estilo - Águila # 504 e/ San José y Barcelona
35. Edificio de apartamento- Art-decó - Águila # 368 esq. San Miguel
36. Edificio de apartamento- Moderno - Galiano # 151 esq. Ánimas
37. Edificio de apartamento- Ecléctico - Galiano # 221-223 esq. Concordia
38. Edificio de apartamento- Ecléctico - Galiano # 123 esq. Ánimas
39. Edificio de viviendas- Coloniales - Galiano # 513 e/ Dragones y Zanja
40. Vivienda–Colonial - Blanco # 123 e/ Ánimas y Trocadero
41. Viviendas Eclécticas - Neptuno # 120 esq. Consulado
42. Viviendas Eclécticas - Neptuno # 152 e/ Industria y Consulado
43. Viviendas Eclécticas – San Lázaro # 212 e/ Águila y Blanco
44. Viviendas Art Nouveau - Crespo # 152 esq. Trocadero
45. Viviendas - Art-Decó- Colón # 254 esq. Industria
46. Viviendas Eclécticas - Colón # 258-260 e/ Crespo e Industria
47. Museo Lezama Lima- Ecléctico - Trocadero # 162 e/ Industria y Consulado
48. Viviendas Eclécticas- Art-decó - Trocadero # 163 e/ Industria y Consulado
49. Viviendas–Coloniales - Trocadero # 207 e/ Industria y Crespo
50. Vivienda–Colonial - Trocadero # 253 e/ Amistad y Crespo
51. Viviendas Eclécticas- Trocadero # 255-257 esq. Amistad
52. Viviendas–Coloniales - Trocadero # 262-264 e/ Águila y Crespo
53. Viviendas Eclécticas - Trocadero # 354 esq. Blanco
54. Viviendas–Coloniales - Trocadero # 362 e/ Galiano y Blanco

Grados de Protección de los inmuebles del Malecón Tradicional

Ver libro *El Malecón Tradicional. Plan Especial de Rehabilitación Integral. Regulaciones Urbanas Centro Habana.*

Avenida Antonio Maceo, Malecón

Grado de protección I

Malecón 17/San Lázaro 12 entre Prado y Cárcel (Unión Club)

Grado de protección II

Malecón 11-13-15/San Lázaro 8-10 entre Prado y Cárcel

Malecón 31/San Lázaro 28 entre Prado y Cárcel (Hotel Surf)

Malecón 111 entre Genios y Crespo (Sociedad de Veterinarios)

Malecón 507-511/San Lázaro 512-514 entre Perseverancia y Lealtad (Residencia de la familia Sarrá y Averhoff)

Malecón 609/San Lázaro 610 entre Escobar y Gervasio

Grado de protección III

Malecón 19 entre Prado y Cárcel

Malecón 21-23 entre Prado y Cárcel

Malecón 25 entre Prado y Cárcel

Malecón 27 entre Prado y Cárcel

Malecón 33 entre Prado y Cárcel (Hotel Surf)

Malecón 51-53 entre Cárcel y Genios

Malecón 55-57 entre Cárcel y Genios

Malecón 61/San Lázaro 60-62 entre Cárcel y Genios (Residencia de la familia Gómez Mena)

Malecón 65 entre Cárcel y Genios

Malecón 67 entre Cárcel y Genios

Malecón 101 entre Genios y Crespo

Malecón 103 entre Genios y Crespo

Malecón 115 entre Genios y Crespo

Malecón 117 entre Genios y Crespo

Malecón 157/San Lázaro 164 entre Crespo y Águila

Malecón 159 entre Crespo y Águila

Malecón 161 entre Crespo y Águila

Malecón 163 entre Crespo y Águila

Malecón 165/San Lázaro 172 entre Crespo y Águila

Malecón 201 entre Águila y Blanco

Malecón 205 entre Águila y Blanco

Malecón 215 entre Águila y Blanco

Malecón 217 entre Águila y Blanco
(Sociedad Viajantes del Comercio)
Malecón 251 entre Blanco y Galiano
Malecón 253 entre Blanco y Galiano
Malecón 255 entre Blanco y Galiano (Amigos del Automóvil)
Malecón 257-259 entre Blanco y Galiano
Malecón 309-311/San Lázaro 314-316 entre Galiano y San Nicolás
Malecón 313/San Lázaro 318 entre Galiano y San Nicolás
Malecón 315/San Lázaro 320 entre Galiano y San Nicolás
Malecón 319-321/San Lázaro 324-326 entre Galiano y San Nicolás
Malecón 351 entre San Nicolás y Manrique
Malecón 359/San Lázaro 364 entre San Nicolás y Manrique
Malecón 401 entre Manrique y Campanario
Malecón 411 entre Manrique y Campanario
Malecón 413 entre Manrique y Campanario
Malecón 455 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 457 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 459 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 461/San Lázaro 464-466 entre Campanario y Perseverancia
Malecón 501 entre Perseverancia y Lealtad (Residencia del patriota Cosme de la Torriente)
Malecón 505 entre Perseverancia y Lealtad.
Malecón 559-561/San Lázaro 562-564 entre Lealtad y Escobar
Malecón 601/San Lázaro 602 entre Escobar y Gervasio
Malecón 605-607 entre Escobar y Gervasio
Malecón 611 entre Escobar y Gervasio
Malecón 613/San Lázaro 616 entre Escobar y Gervasio
Malecón 615-617 entre Escobar y Gervasio
Malecón 655 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 657-659/San Lázaro 660-662 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 661 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 663 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 665 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 675 entre Gervasio y Belascoaín
Malecón 677 entre Gervasio y Belascoaín

Grado de protección IV

Malecón 29 entre Prado y Cárcel
Malecón 59 entre Cárcel y Genios
Malecón 63 entre Cárcel y Genios

Malecón 69 entre Cárcel y Genios (Hotel Ocean)
Malecón 107 entre Genios y Crespo
Malecón 113 entre Crespo y Genios
Malecón 207/San Lázaro 212 entre Águila y Blanco
Malecón 219 entre Águila y Blanco
Malecón 307 entre Galiano y San Nicolás (Sociedad de farmacéuticos)
Malecón 403 entre Manrique y Campanario
Malecón 405 entre Manrique y Campanario
Malecón 503 entre Perseverancia y Lealtad
Malecón 557 entre San Lázaro 560 entre Lealtad y Escobar
Malecón 563-565/San Lázaro 566-568 entre Gervasio y Belascoaín (Estación de automóviles)
Malecón 619/San Lázaro 626 entre Escobar y Gervasio

Calle San Lázaro Norte

Grados de protección II

San Lázaro 106/Malecón 105 entre Genios y Crespo
San Lázaro 110/Malecón 109 entre Genios y Crespo

Grado de protección III

San Lázaro 16 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 22 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 24 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 26 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 64 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 66 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 102 entre Genios y Crespo
San Lázaro 104 entre Genios y Crespo
San Lázaro 108 entre Genios y Crespo
San Lázaro 114 entre Genios y Crespo
San Lázaro 116 entre Genios y Crespo
San Lázaro 118 entre Genios y Crespo
San Lázaro 120-122 entre Genios y Crespo
San Lázaro 152 entre Crespo y Águila
San Lázaro 166 entre Crespo y Águila
San Lázaro 168 entre Crespo y Águila
San Lázaro 170 entre Crespo y Águila
San Lázaro 202 entre Águila y Blanco
San Lázaro 204 entre Águila y Blanco
San Lázaro 206 entre Águila y Blanco

San Lázaro 210 entre Águila y Blanco
San Lázaro 220 entre Águila y Blanco
San Lázaro 222 entre Águila y Blanco
San Lázaro 224 entre Águila y Blanco
San Lázaro 252 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 254 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 256 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 258 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 304 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 306 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 324-326 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 352 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 356 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 358 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 360 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 404 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 406 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 410 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 458 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 460-462 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 468 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 502 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 504 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 506 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 508 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 510 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 552 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 554 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 556 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 604 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 606 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 612-614 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 618-620 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 622 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 624 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 664 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 666 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 668 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 670-672 entre Gervasio y Belascoaín

San Lázaro 678 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 680 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 682 entre Gervasio y Belascoaín

Grado de protección IV

San Lázaro 30 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 32 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 58 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 72-74 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 156-160 entre Crespo y Águila
San Lázaro 208 entre Águila y Blanco
San Lázaro 260 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 262 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 408 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 558 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 608 entre Gervasio y Escobar
San Lázaro 656 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 676 entre Gervasio y Belascoaín

Calle San Lázaro Sur

Grado de protección I

San Lázaro 663 entre Gervasio y Belascoaín

Grado de protección II

San Lázaro 151-163 entre Águila y Crespo
Lázaro 611 entre Gervasio y Escobar (Casa de Socorro)

Grado de protección III

San Lázaro 5 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 13 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 15 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 17 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 53 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 55 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 57 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 59 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 61 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 63 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 67 entre Cárcel y Genios

San Lázaro 69 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 71 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 73 entre Cárcel y Genios
San Lázaro 101-105 entre Genios y Crespo
San Lázaro 107 entre Genios y Crespo
San Lázaro 109 entre Genios y Crespo
San Lázaro 111 entre Genios y Crespo
San Lázaro 115 entre Genios y Crespo
San Lázaro 117 entre Genios y Crespo
San Lázaro 127 entre Genios y Crespo
San Lázaro 165-167 entre Crespo y Águila
San Lázaro 169 entre Crespo y Águila
San Lázaro 171 entre Crespo y Águila
San Lázaro 173 entre Crespo y Águila
San Lázaro 175 entre Crespo y Águila
San Lázaro 177 entre Crespo y Águila
San Lázaro 203 entre Águila y Blanco
San Lázaro 205-207 entre Águila y Blanco
San Lázaro 209 entre Águila y Blanco
San Lázaro 211 entre Águila y Blanco
San Lázaro 213 entre Águila y Blanco
San Lázaro 265 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 267 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 301 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 303 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 305 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 307 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 309 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 311 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 313 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 319 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 351 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 355 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 357 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 401 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 403 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 405 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 407 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 409 entre Manrique y Campanario

San Lázaro 411 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 413 entre Manrique y Campanario
San Lázaro 453 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 455 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 459 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 461 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 463 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 465 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 467 entre Campanario y Perseverancia
San Lázaro 501-503 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 505 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 507 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 517 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 519 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 551 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 553 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 555 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 557 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 559-561 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 567 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 569 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 571 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 601 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 603 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 605 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 607 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 609 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 615 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 617-625 entre Escobar y Gervasio
San Lázaro 651 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 653-655 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 657 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 659 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 661 entre Gervasio y Belascoaín
San Lázaro 671 entre Gervasio y Belascoaín

Grado de protección IV

San Lázaro 19 entre Prado y Cárcel
San Lázaro 21 entre Prado y Cárcel

San Lázaro 113 entre Genios y Crespo
San Lázaro 119-121 entre Genios y Crespo
San Lázaro 125 entre Genios y Crespo
San Lázaro 123 entre Genios y Crespo
San Lázaro 215 entre Águila y Blanco
San Lázaro 261 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 265 entre Blanco y Galiano
San Lázaro 315 entre Galiano y San Nicolás
San Lázaro 353 entre San Nicolás y Manrique
San Lázaro 515 entre Perseverancia y Lealtad
San Lázaro 565 entre Lealtad y Escobar
San Lázaro 665 entre Belascoaín y Gervasio
San Lázaro 667 entre Belascoaín y Gervasio
San Lázaro 669 entre Belascoaín y Gervasio
San Lázaro 673 entre Belascoaín y Gervasio

Entrecalles

Grado de protección III

Blanco 6 entre Malecón y San Lázaro
Blanco 8 entre Malecón y San Lázaro
Galiano 5-7 entre Malecón y San Lázaro (Hotel Deauville)
Manrique 2-4-6 entre Malecón y San Lázaro

Grado de protección IV

Genios 256 entre Malecón y San Lázaro

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

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

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

- x) Pintura interior y exterior en vías secundarias.
- y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifiquen sus trazados ni materiales.
- z) Reparación de pavimentos en áreas descubiertas, tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas y registros.

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

Capítulo primero

Disposiciones generales

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

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

- a) Elementos para anunciar: Los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional o internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para éstos en cada caso los soportes que les sean apropiados.
- b) Elementos de ambientación y ornamentación: Se consideran aquellos que se colocan con carácter transitorio en la vía pública urbana; ya sea con motivo de festividades, actividades sociales, políticas o hechos circunstanciales de diferente índole, utilizándose a tales fines objetos como vallas y carteles no permanentes, banderolas, telas, banderas y otros.
- c) Vía pública: El área destinada para tránsito público, tanto de vehículos como de peatones, comprendida entre los límites de propiedad, que incluye aceras, parterres, paseos, separadores, elementos del mobiliario urbano y las áreas privadas visibles desde ésta.
- d) Espacio público: Las áreas ocupadas por plazas, parques y similares, incluyendo la vía pública.
- e) Mobiliario urbano: Aquellos elementos complementarios a las edificaciones en los espacios públicos; en lo referente a estas regulaciones se consideran los tótems, pancartas, multivisores, multiportadores, pastillas o placas para anunciar, toldos, marquesinas, vidrieras y otros similares.
- f) Gráfica urbana: Se consideran los elementos murales de diseño gráfico ambiental a escala urbana, logrados con pintura, materiales o texturas sobre superficies de paredes y muros, que sirven para ambientar y enriquecer el entorno urbano o enmascarar espacios determinados y que pueden ser puramente artísticos o expresar un mensaje.

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

- a) En todos los casos corresponde a la Dirección Provincial de Planificación Física y a las Direcciones Municipales de Planificación Física, la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente, según los niveles y tipo de tramitación de éstos que aparecen regulados en el artículo 21; debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que impongan a tal fin.
- b) El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser situados éstos. En tal sentido, tendrán un tratamiento especialmente diferenciado

las zonas y vías importantes de alto valor histórico, arquitectónico, y ambiental, así como las de interés turístico y las de centro de ciudad, establecidas en las regulaciones urbanísticas vigentes.

c) Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación, estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes a la intemperie.

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

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

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

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

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

1. En las áreas libres de jardín, dentro de los límites de propiedad sin proyección sobre la vía pública.
2. En las fachadas; adosados a sus paramentos y también de muretes y cercados exteriores, y perpendiculares a éstas con proyección o no sobre la vía pública. Rotulados en toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, tarimas, sombrillas y en determinados paramentos; siempre que se cumplan las restricciones establecidas.
3. En azoteas o terrazas descubiertas.
4. En envallados transitorios o provisionales.
5. En elementos del mobiliario urbano.
6. En espacios urbanos tributarios de ejes viales.
7. En áreas libres de zonas no urbanizadas, con vialidad interurbana.
8. En instalaciones destinadas a espectáculos públicos.

i) Los textos que se incluyan en estos elementos, cumplirán los siguientes requisitos esenciales:

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

Capítulo segundo

Del diseño, localización y colocación

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

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

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

Artículo 7: Deberá utilizarse el mismo diseño de la señalización identificativa a que se refiere el artículo anterior, en los inmuebles pertenecientes a un mismo organismo, tanto en lo relativo a imagen y texto como también en cuanto a materiales, dimensiones y elementos de soporte o medios portadores; pudiendo variar estos dos últimos parámetros acorde con sus características específicas

de localización y tipo de colocación, según sea procedente, así como también el carácter local, provincial o nacional de las entidades de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) En el caso de los adosados a los paramentos:
 - 1. No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas y antepechos de balcones.
 - 2. En los anuncios de desarrollo horizontal, la altura máxima será la del puntal libre correspondiente a la planta baja y también mínima en los de desarrollo vertical.
 - 3. A su vez en los anuncios del tipo de tarja, que oscilan en alrededor de 0,25 m², su altura máxima será de 2,10 m; otros similares de mayor dimensión podrán alcanzar hasta los 3 m.

4. Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público los elementos anunciadores se colocan adosados en la segunda línea de fachada, y no sobrepasarán el metro cuadrado (1 m²).

5. En todos los casos contiguos a la circulación peatonal en la vía pública, el espesor de los elementos solamente podrá poseer un relieve o retalle de hasta cinco centímetros (0,05 m) de espesor máximo.

6. En fachadas secundarias o paredones y también en muros se permiten gráficas urbanas y otros elementos para anunciar, pero dichos casos estarán sujetos a aprobaciones especiales.

b) En el caso de los elementos para anunciar que se proyecten sobre la vía pública:

1. Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y hasta un máximo de 3 m medidos desde la fachada, con excepción de los situados en calles menores de 9 m, en que la proyección sobre la vía pública se limitará a 1,20-1,50 m, a su vez la separación de la fachada nunca será menor de 0,2 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Dejará un espacio libre no menor de 2 m. entre su borde inferior y la superficie de la azotea o terraza.

d) Estará instalado en una estructura debidamente calculada para soportar fuertes vientos y anclada a los elementos estructurales de la edificación donde se encuentra, siempre que las condiciones técnico-constructivas así lo permitan.

e) El área máxima permisible de la imagen expositiva estará dada por la altura, características y ubicación del edificio de que se trate y también por las limitaciones establecidas en este propio artículo; no debiendo exceder, aproximadamente en su caso de los cincuenta metros cuadrados (50 m²).

Artículo 16: Excepcionalmente podrán colocarse anuncios en envallados transitorios o provisionales que existan como cercados y enmascaramientos de obras o de espacios libres, u otros; siempre que dichos anuncios sean de carácter temporal, no requieran estructura soportante, no interfieran funciones o actividades propias del objetivo envallado y no cubran en su totalidad la longitud o el perímetro de éste cuando esto no sea aconsejable o apropiado.

Artículo 17: Se permitirán los elementos anunciadores que por su diseño, función y características integrales, constituyen un elemento de mobiliario urbano, cuando éste se sitúa con carácter permanente. Su altura máxima podrá ser de hasta 5 m y no ocuparán generalmente un área mayor de un metro cuadrado de la superficie del pavimento o terreno en que se instale.

Artículo 18: Los anuncios de gran porte estarán reservados además de a las azoteas y paredones, a los espacios urbanizados tributarios de ejes viales, así como también a las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana, constituyendo vallas anunciadoras que por su importancia y connotación, se regirán esencialmente por las siguientes restricciones:

a) En zonas urbanizadas las vallas se colocarán en solares yermos a una distancia de la acera no mayor que la requerida para la segunda línea de fachada predominante, salvo que su emplazamiento esté destinado a producir cierre de espacios y de visuales indeseables en la imagen urbana.

b) En zonas no urbanizadas se localizarán en los espacios existentes a lo largo de las vías, a una distancia mínima de 3 m a 5 m del contén o cuneta de las mismas.

c) Acorde con los incisos anteriores, los intervalos de localización entre vallas serán respectivamente de 50 m y de 100 m como mínimo.

d) La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel de terreno será aproximadamente de 1,50 m como máximo, excepto cuando existan desniveles topográficos que salvar u otras causas; pero nunca dicha separación visible será ostensiblemente mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

e) El área máxima prevista para estas vallas será de 50 m².

Artículo 19: Los anuncios situados en instalaciones destinadas a espectáculos públicos, ya fueren recreativos, culturales, deportivos u otros, se limitarán a los recintos de dichas instalaciones y se atenderán igualmente a las disposiciones establecidas en estas regulaciones, independientemente de aquellas otras que les sean propias de sus respectivas actividades.

Artículo 20: La localización y colocación de los elementos de ornamentación y ambientación en los espacios públicos urbanos, cumplirán las siguientes condicionales básicas:

a) Tendrán carácter temporal y transitorio, debiendo retirarse en los plazos perentorios que en cada caso se disponga.

b) Su colocación será removible fácilmente y además no podrá afectar elementos de la vía pública ni del mobiliario urbano; en el caso de ocurrir inevitablemente cualquier afectación de este tipo, la misma será resarcida inmediatamente.

c) Este tipo de ornamentación y ambientación no podrá ser pegada con sustancias adhesivas, ni pintadas sobre paramentos de edificaciones, elementos del mobiliario urbano ni de la vía pública, ni tampoco en pavimentos.

d) Las alturas mínimas permisibles en estos elementos sobre superficies y áreas de circulación peatonal será de 3 m mientras que sobre cualquier tipo de calzada de las vías respetarán un gálibo mínimo de 4,50 m.

Capítulo tercero

De las tramitaciones y los permisos

Artículo 21: A los efectos de la tramitación de los correspondientes permisos para la radicación de los elementos de publicidad en los espacios públicos urbanos, se establecen dos niveles de gestión y atención, a saber:

a) Nivel provincial: solicitudes para la localización de vallas y anuncios de gran porte con categoría urbana territorial, incluidas las arterias viales principales de la ciudad, además los elementos de identificación comercial o no comercial de entidades, instituciones y establecimientos de organismos centrales, firmas extranjeras y empresas mixtas.

b) Nivel municipal: Solicitudes para la ubicación y colocación de carteles de carácter local, incluyendo a las entidades de subordinación municipal y a los trabajadores por cuenta propia.

Artículo 22: Los resultados de la tramitación de las solicitudes se expresarán por medio de la correspondiente aprobación de uso de suelo, y de la respectiva licencia o autorización de montaje o colocación; incluidas las restricciones, regulaciones y condicionales específicas a respetarse desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico.

Artículo 23: Copia de las mencionadas licencias se remitirán de oficio a las Direcciones Municipales y Provinciales de Finanzas, según corresponda, a los efectos de controlar los pagos tributarios establecidos por la radicación de anuncios, acorde con el tipo de zona donde se encuentre: rural, urbana, turística, alto valor arquitectónico, urbanístico y ambiental.

Artículo 24: Para los plazos de tramitación de las solicitudes, se dispondrá respectivamente de treinta y de veinte días naturales, ya fuere provincial o municipal la solicitud de que se trate; lo cual no excluye el tratamiento diferenciado requerido en menor término según las complejidades de cada tramitación y actuación, tales como actualización de uso de suelo, cambio de imagen y otras.

Artículo 25: Será indispensable cumplir en ambos tipos de solicitudes comprendidas en el artículo 21, los siguientes requisitos:

a) Para el nivel provincial; en la Dirección Provincial de Planificación Física.

1. Carta de solicitud explicando brevemente las características de los textos, el diseño y la propuesta de localización del medio o soporte publicitario; documentación gráfica a escala apropiada con el diseño, materiales y dimensiones del mismo; también la imagen en colores que se somete a aprobación, con fotocopia en blanco y negro; así como los datos fundamentales del promovente.

2. Comprobante de pago por el servicio técnico de microlocalización, autorización de montaje y otros.

b) Para el nivel municipal; en las Direcciones Municipales de Planificación Física.

1. Actividades por cuenta propia:

- Solicitud expresa según modelo y pago establecidos.
- Licencia actualizada de trabajador por cuenta propia. Comprobante de inscripción en el Registro de Contribuyentes.
- Boceto gráfico del cartel propuesto, con su medio soportante, dimensiones, colores, material.
- Aprobación adicional según proceda.

2. Actividades oficiales: entidades, instituciones, establecimientos.

- Se cumplirán los requisitos estipulados en el inciso a de este artículo.

Capítulo cuarto

De las infracciones y autoridades

Artículo 26: En virtud de lo establecido por el acuerdo no. 87/95 del consejo de la administración provincial sobre instalación de elementos de propaganda y publicidad, así como también por la Resolución no. 16/94 del presidente del propio consejo de la administración poniendo en vigor el nuevo reglamento sobre ornato, la higiene y los servicios comunales urbanos para la ciudad de La Habana y además lo dispuesto al efecto por el Decreto No. 201 del CECM, las infracciones y violaciones que se produzcan en relación con los distintos aspectos reguladores vigentes en esta materia, se atenderán a las siguientes disposiciones:

- a) Serán sancionadas mediante la aplicación de lo dispuesto en tal sentido por el citado Decreto No. 201, imponiéndose a los que cometan tales contravenciones, además de los apercibimientos y multas establecidas, también la correspondiente obligación de hacer lo que se determine en cada caso por los inspectores acreditados a tal fin.
- b) La erradicación voluntaria o forzosa de los anuncios y medios portadores cuando así proceda. En el último caso actuara la Dirección de Servicios Comunales y cobrará según corresponda al infractor los gastos incurridos en tal actuación.
- c) La suspensión temporal o permanente de las correspondientes licencias y registros contribuyentes y tributarios si así procediera. En cuyos casos se suspende igualmente la legalidad implícita de los sujetos infractores, ya fueran naturales o jurídicos; mediante la actuación de las Direcciones de Trabajo y de Finanzas, acorde con sus respectivas competencias en tal sentido.

Artículo 27: Estas regulaciones serán aplicadas administrativamente por las direcciones provinciales de planificación física y arquitectura, finanzas, servicios comunales, trabajo, así como por las direcciones administrativas municipales. Abarca tanto a personas jurídicas como naturales, nacionales y extranjeras.

Disposiciones transitorias

PRIMERA: Todos los elementos para anunciar, dedicados en la ciudad a la propaganda y publicidad, quedan sujetos a la revisión y actualización correspondientes de conformidad con el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes regulaciones.

SEGUNDA: Estas regulaciones serán objeto asimismo de revisión y actualización según resulte procedente, acorde con la puesta en vigor de cualesquier otra legislación de mayor rango sobre la materia.

ÚNICA: Quedan sin efecto las disposiciones administrativas que se opongan a lo dispuesto en estas regulaciones, a partir de la fecha.

Derroteros

Derrotero del área de penetración del mar

Los límites y linderos de la Zona de Restricciones Especiales por penetración del mar se establecen a continuación:

Zona Primaria de Riesgo: Partiendo de la intersección que forman la Ave. Malecón y el Paseo del Prado (Paseo de Martí), continuando por esta vía, con rumbo sur, tomando el borde este de la vía, hasta intersectar la calle Trocadero, por la que continuamos con rumbo oeste tomando el borde sur, hasta intersectar la calle San Nicolás, por la que continuamos con rumbo norte, tomando el borde este de la vía, hasta intersectar la calle San Lázaro; tomando el borde sur hasta la calle Marina, por la que continuamos con rumbo Norte, tomando el borde oeste de dicha vía, hasta intersectar la Ave. Antonio Maceo (Malecón).

Zona Secundaria de Riesgo: Partiendo de la intersección de la calle Trocadero con la calle Consulado, a partir de esta última, continuamos rumbo Suroeste, tomando el borde Este de la calle Consulado, hasta la intersección con la calle Animas, continuando con rumbo Oeste, tomando el borde Sur hasta la intersección con la calle Industria. A partir de este punto continuamos rumbo Suroeste por el borde Este de la calle Industria hasta la intersección con la calle Virtudes. A partir de este punto tomamos rumbo Noroeste, por el borde Sur de dicha calle, hasta la intersección con la Avenida de Italia (Galiano). A partir de este punto tomamos rumbo Norte por el borde Oeste de dicha Avenida, hasta la intersección con la calle Animas. A partir de este punto tomamos rumbo Oeste por el borde Sur de dicha calle, hasta la intersección con la calle Manrique. A partir de este punto tomamos rumbo Norte, por el borde Oeste de la calle Manrique, hasta la intersección con la calle Lagunas. A partir de este punto tomamos rumbo Oeste, por el borde Sur de la calle Lagunas, hasta la intersección con la calle Padre Varela (Belascoaín). A partir de esta última tomamos rumbo Sur, por el borde Oeste de la calle Padre Varela (Belascoaín), hasta la intersección con la calle Virtudes, por la que tomamos con rumbo Este por el borde Norte de dicha calle, hasta intersección con la calle Marques González, por la que tomamos rumbo Norte, por su borde Este hasta la intersección con el borde Norte de la calle Animas, por la que tomamos rumbo Oeste, e igual dirección hasta la intersección con la calle Soledad, por la que tomamos rumbo Norte por su borde Oeste hasta la intersección con la calle Jovellar, tomamos rumbo Oeste por el borde Sur de dicha calle, hasta la intersección con la calle Vapor, por la cual tomamos con rumbo Noroeste por su borde Sur, hasta la intersección con la calle Hornos, por la que continuamos por con rumbo Noroeste, por su borde Oeste hasta la intersección con la calle 25, por la que tomamos rumbo Suroeste por su borde Sur hasta la intersección con la calle Hospital, por la que tomamos por esta rumbo Noroeste, por su borde Sur, hasta la intersección con la Calzada de Infanta y la calle 23 (límite entre los municipios Centro Habana y Plaza de la Revolución).

Bibliografía

- 1) Acuerdo No. 1701 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de 22 de mayo de 1984 "Lineamientos de trabajo del Plan Director de Ciudad de La Habana".
- 2) Acuerdo No. 1767 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de 22 de enero de 1985 "Atribuciones, estructura y plantilla de las Direcciones Provinciales de Planificación Física y las Direcciones Municipales de Arquitectura y Urbanismo de los OLPP".
- 3) Acuerdo No. 349-87-5PM del Comité Ejecutivo de la Asamblea Provincial del Poder Popular en Ciudad de La Habana: "Regulaciones para la liberación de áreas e instalaciones en interés del Plan Director de Ciudad de La Habana".

- 4) Acuerdo No. VI-59-89 del Comité Ejecutivo de la Asamblea Provincial del Poder Popular en Ciudad de La Habana: “Regulaciones Generales sobre el control del uso del suelo de Ciudad de La Habana”.
- 5) Acuerdo No. VI-171 del Comité Ejecutivo de la Asamblea del Poder Popular en Ciudad de La Habana: “Reglamento de Ornato, Higiene y los Servicios Comunes Urbanos para la Ciudad de La Habana”.
- 6) Casanova Molleda, Eugenio-Martínez Hernández, Ricardo; “Remodelación de la calle Zanja”; (trabajo de diploma), Dirección Provincial de Planificación Física y la Facultad de Arquitectura del Instituto Superior Politécnico, “José A. Echeverría”, Ciudad de La Habana, 1989.
- 7) Casanova Molleda, Eugenio: “Proyecto Urbanístico Municipio Centro Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1989.
- 8) Decreto No. 21 del Consejo de Ministros de 28 de febrero de 1978: “Reglamento sobre la Planificación Física”.
- 9) Decreto No. 55 del Consejo de Ministros de 29 de noviembre de 1979 “Reglamento para la Ejecución de la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales”.
- 10) El Malecón Tradicional. Plan Especial de Rehabilitación Integral. Regulaciones Urbanísticas Centro Habana. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana 2014. Colección Arcos. Ediciones Bolaña. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana
- 11) Fernández Núñez, José Manuel: Clasificación de las Tipologías Urbanísticas de Ciudad de La Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1989.
- 12) Fernández Núñez, José Manuel: “El Eje Zanja”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana 1988.
- 13) Fernández Núñez, José Manuel: “Procedimiento Metodológico para la reelaboración de las Regulaciones Urbanísticas Municipales de la Ciudad de La Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, enero de 1989.
- 14) Fernández Núñez, José Manuel – Iglesias Díaz, Ana María: Diagnóstico de las Regulaciones Urbanísticas Municipales de La Ciudad de La Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, junio de 1987.
- 15) Fernández Núñez, José Manuel – Iglesias Díaz, Ana María: “Regulaciones Urbanísticas Municipio Centro Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1986.
- 16) Iglesias Díaz, Ana María: “Ajustes a las Regulaciones Urbanísticas del Municipio Centro Habana”; Dirección Provincial de Planificación Física, ciudad de La Habana, 1987.
- 17) Instrucción Metodológica No. 70 de Julio de 1985: “Trabajos de conservación que no requieren licencia de construcción”; Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana.
- 18) León Candelario, Isabel M.: “Consideraciones y propuestas en torno a las Regulaciones urbanas y las Ordenanzas de Construcción en Cuba”; II Jornada Científica Internacional sobre Planificación Regional y Urbana, Instituto de Planificación Física-JUCEPLAN; Ciudad de La Habana, Noviembre de 1988.
- 19) León López, Horacio: “Análisis de la manzana tradicional para una renovación gradual de Centro habana”; Instituto de Planificación Física – JUCEPLAN; Ciudad de La Habana, Noviembre de 1985.
- 20) Ley No. 2 de 4 de agosto de 1977 “Ley de Monumentos Nacionales y Locales”.
- 21) Ley No. 270 de 21 de abril de 1959; “Uso público de costas y playas del territorio nacional”.
- 22) Ley No. 18 “Ley de los Límites territoriales de las Provincias y Municipios” de Junio de 1978.

- 23) Ley No. 33 “De Protección del Medio Ambiente y del Uso Racional de los Recursos Naturales” del 10 de enero de 1981; Divulgación del Ministerio de Justicia; febrero de 1988.
- 24) Ley No. 59 “Código Civil” de 16 de julio de 1987.
- 25) Ley No. 60 “Código de Vialidad y Tránsito” de 28 de septiembre de 1987.
- 26) Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, Instituto Nacional de la Vivienda, febrero de 1989.
- 27) Regulaciones de la Construcción 1. Proyectos, RC – 1107 Obras de viviendas y urbanismo. Vivienda por esfuerzo propio en núcleos urbanos. Requisitos de Proyecto”; Instituto Nacional de la Vivienda; Ciudad de La Habana, diciembre de 1986.
- 28) Regulaciones Urbanísticas para la Vivienda”; Dpto. de Planificación Urbana, Dpto. de Proyectos Urbanísticos y de Zonas, Dpto. de Desarrollo Científico Técnico; IPF – JUCEPLAN; Ciudad de La Habana, diciembre de 1984.
- 29) “Resolución No. 2069” de 7 de Octubre de 1963, “Ordenanzas de Construcción del Término Municipal de La Habana, 1964.
- 30) Regulaciones urbanísticas Ciudad de La Habana. El Vedado, Municipio Plaza de la Revolución. Dirección Provincial de Planificación Física-Ciudad de La Habana, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, La Habana 2007.
- 31) Cuadernos de Cultura Urbana. Regulaciones Urbanísticas. Volumen 1. La Habana Vieja. Centro Histórico. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana. Junio 2011.
- 32) Regulaciones Urbanísticas Ciudad de La Habana. La Habana Vieja, Centro Histórico. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, Dirección Provincial de Planificación Física-Ciudad de La Habana. Ediciones Bolaña, Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, 2009. Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.
- 33) Evaluación de Peligro, Vulnerabilidad y Riesgos de desastres por fuertes vientos, inundaciones por lluvias intensas e inundaciones costeras por penetración del mar en el Municipio Centro Habana, Ciudad de La Habana. /s.e/s.f/[17 páginas].

Anexo

CONSEJO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPIO CENTRO HABANA

ELEUTERIO DURAN GALANO, Secretario del Consejo de la Administración
CERTIFICO que en reunión Ordinaria efectuada el 18 de Marzo del 2015 adoptó el
siguiente acuerdo

Acuerdo No 296

Se aprueba las Regulaciones y Modificación de las Regulaciones Urbanas del
Municipio Centro Habana presentada por la entidad de Planificación Física Municipal

Responsable: Directora de Planificación Física
Fecha 31 Marzo 2015

Y para que así conste se firma la presente a los 26 días del mes de Marzo del 2015
Año 57 de la Revolución


Eleuterio Duran Galano
Secretario CAM


Susana Acea Terry
Presidenta