

REGULACIONES URBANÍSTICAS

Viñales

Arquitectos de la Comunidad / DPPF Pinar del Río
2019



Antecedentes:

Desde su fundación en 1875, el crecimiento del pueblo fue organizado y regulado en un plano levantado por el agrimensor Antolín Allende, donde se consignaban los solares para los edificios públicos y las viviendas. A partir de 1910 y hasta 1958 no ocurrieron ampliaciones significativas, lo que favoreció la conservación de su trama tradicional. Posteriormente, se intensificaron las inversiones estatales y se incrementaron las acciones constructivas particulares, principalmente a partir de la década de los ochenta del siglo pasado.

En el año 2004, ese desarrollo constructivo requirió la elaboración de un compendio de regulaciones urbanísticas divididas en cuatro sectores tipológicos (zona de edificios multifamiliares, barrios residenciales con edificaciones aisladas en parcela, centro histórico urbano y franja periurbana), que fueron utilizadas en las áreas de viviendas edificadas y edificables del suelo urbanizado. Los requerimientos patrimoniales eran solicitados a través de la Dirección Municipal de Planificación Física.

El primer Plan General de Ordenamiento Urbanístico del pueblo terminado en el 2006, mantuvo en sus regulaciones la misma sectorización por tipologías urbanísticas, precisándose en una disposición final que las transformaciones propuestas serían autorizadas, previa evaluación de la Comisión de Monumentos, teniendo en cuenta los grados de protección correspondientes y su localización dentro del perímetro urbano.

El Plan elaborado en el 2010 incluyó un quinto sector tipológico referido a barrios informales que requerían de un plan de regularización o erradicación.

El Plan General de Ordenamiento Urbanístico vigente fue aprobado en reunión técnica nacional en mayo del 2014. La elaboración de las regulaciones estuvo sustentada por los criterios técnicos consensuados en las más de dos mil quinientas actas que han sido evaluadas durante estos últimos años y en las cuales han prevalecido los análisis de los aspectos urbanísticos.

Para su mejor aplicación y divulgación, se precisaron regulaciones generales obligatorias para todo el pueblo y regulaciones específicas en cuatro zonas de regulación de intensidad: centro histórico urbano, particularizando la calle principal y el parque “José Martí”; barrios residenciales y franja periurbana. Fue recomendada su revisión después de cinco años de aplicadas.

En el mes de abril de este año, se organizó una reunión de trabajo con los especialistas de la provincia vinculados al tema, para la actualización de las regulaciones urbanas del pueblo y la elaboración de una versión de las regulaciones de la parte rural declarada, que no habían sido especificadas en los planes de ordenamiento del polo turístico y territorial del municipio. El documento final fue circulado al Instituto de Planificación Física y a la Comisión Nacional de Monumentos y se han tenido en cuenta las observaciones realizadas.

Posteriormente, se efectuaron dos talleres en los meses de junio y octubre respectivamente, con la participación de los especialistas provinciales y del Instituto de Planificación Física y de la Comisión Nacional de Monumentos con vistas al perfeccionamiento de estas regulaciones.

Los señalamientos y aportes realizados fueron considerados y estuvieron referidos fundamentalmente, a la definición de las zonas de regulación y a la aplicación de la instrucción metodológica de las regulaciones urbanísticas, aprobada por el Instituto de Planificación Física.

Por último, nuestro agradecimiento a personas e instituciones que han colaborado en el reajuste de este texto legislativo, que evidentemente favorecerá la toma de decisiones en Viñales, conduciendo su desarrollo con la premisa de armonizar sus valiosas tradiciones con las aspiraciones inevitables de la modernidad.

Visiones de Viñales:

“Viñales, un sitio encantador y apacible”

Nieves Lugo Hernández (Especialista del Centro Provincial de Patrimonio)

“Es la huella del hombre quien marca el carácter de los paisajes culturales. El ente antrópico se apropia del medio natural y construye su historia, impregnando las geoformas de valores agregados que andarán indisolublemente ligados en el tiempo”. Si usted desea un sitio encantador y apacible que dé fe de lo anterior, llegue hasta Viñales.



Valle de Viñales (Óleo sobre lienzo)
Ramón Vázquez León



Ejemplar de ammonites

Sus elevaciones cársicas formadas por piedras duras como gigantes de color oscuro, siempre cubiertas de lujuriente vegetación en forma de cúpulas, conocidas como mogotes, unos aislados y otros agrupados, todos forman un conjunto de pequeños valles, algunos de ellos totalmente cerrados, de los cuales el más conocido es el de Viñales como un jardín sumergido, rodeado de murallas orográficas cubiertas por una vegetación de brillantes coloridos.

Cuentan que cuando el “Pintor del Valle”, el pastor habanero Domingo Ramos, desde el mirador de Los Jazmines reflejó en lienzos la excepcional vista que desde allí se aprecia, presentó en New York en 1939, en la exposición “Un Siglo de Progreso” uno de sus cuadros del paisaje viñalero. Muchos lo admiraban extasiados, no creían que existiera de verdad tal paraíso de hadas; la crítica especializada de la época no creía lo visto hasta que la veracidad de este paisaje quedó confirmada en el rostro y en los ojos húmedos de un cubano que contemplaba aquel pedazo de tierra dibujado sobre el lienzo.

Otro momento lo constituye la obra del paisajista Tiburcio Lorenzo, quien reflejó en su pintura la relación del Valle con los campesinos, labrando la tierra con sus cultivos y otros elementos identitarios.

Sus elevaciones cársicas formadas por piedras duras como gigantes de color oscuro, siempre cubiertas de lujuriante vegetación en forma de cúpulas, conocidas como mogotes, unos aislados y otros agrupados, todos forman un conjunto de pequeños valles, algunos de ellos totalmente cerrados, de los cuales el más conocido es el de Viñales como un jardín sumergido, rodeado de murallas orográficas cubiertas por una vegetación de brillantes coloridos.

La obra artística del joven pintor Ramón Vázquez León transmite además una imagen de sosiego y armonía, cargada de bellezas naturales, tranquila, ajena a lo industrial, metamorfoseada la vegetación y la fauna en personajes con atributos sexuales; cada elemento natural asume poses voluptuosas que convierten este Valle en un lugar surrealista, fantaseando muchas realidades.

Qué decir de la herencia cultural que aportaron los primeros habitantes del valle de Viñales, evidenciadas en las pictografías encontradas en varias cuevas del territorio como la del Garrafón, la de Los Petroglifos, la del Cura, y otras que, por lo que atesoran las mismas, el eminente sabio Dr. Antonio Núñez Jiménez las declaró como Monumento Local y dio continuidad en este territorio a la tradición de la espeleología, afición iniciada desde finales del siglo XIX por el científico Carlos de la Torre. La expresión más popular de la mencionada actividad fue la del desaparecido viñalero Juan Gallardo, conocido como “el guajiro sabio”, quien constató numerosas evidencias fósiles como los ammonites, fomentando a su vez el coleccionismo de moluscos y otras rarezas.

La introducción del tabaco a partir del siglo XVII, se convirtió en la principal actividad económica. Se desarrolló una cultura mantenida hasta el presente, con las formas y medios de trabajo empleadas en sus orígenes, desde la creación de los semilleros hasta su recolección y procesamiento en las casas de curar tabaco y los despallillos.

Estos hechos marcaron la definición del panorama económico y socio-cultural de Viñales, contribuyendo a otorgar mayor belleza al lugar, al dotarlo de la variabilidad de tonalidades correspondientes a los diferentes estadíos de las vegas, todo ello unido al cultivo del café, pastos y viandas. Y como si fuese detenido en el tiempo, se han mantenido otros elementos de etnología campesina que evocan al visitante a vivir la experiencia con los habitantes del sitio, la labranza de la tierra, arrear la yunta de bueyes como tracción animal evadiendo las formas mecanizadas actuales, la carreta, el arado americano o criollo, oír el machacar del pilón para pelar arroz y café, la llamada pipa creada con troncos de palmas ahuecadas en su centro, para el almacenamiento y traslado de agua para el consumo familiar. Otros elementos que se aprecian en el paisaje son la diversidad de coloridos en las tierras cultivadas, entre ellas las siembras de viandas, fundamentalmente la malanga, la más preciada en la cultura culinaria del territorio; los grandes arbustos de distintas variedades de frutos, muy utilizados estos en la elaboración de sabrosos dulces caseros brindados a todo el visitante de estancia y de paso. Además, en los pinares que circundan el Valle, los campesinos recolectan una pequeña frutilla silvestre conocida como “Guayabita del Pinar”, la cual se envía a la ciudad de Pinar del Río para ser procesada en la fábrica y elaborar la deliciosa bebida homónima que identifica a los pinareños.

Como expresión materializada, está el inefable mayorazgo de los árboles que pueblan por millares el patio y traspatio de una casita humilde escondida a la salida del pueblo de Viñales, sembrados y cuidados por las frescas y nerviosas manos de dos hermanas, Caridad y Carmen, que ya no están físicamente, pero su amor y sabiduría están presentes en todos los que las conocieron, creadoras de un paradisiaco jardín en el cual conviven plantas de las más variadas especies ornamentales, medicinales y frutales provenientes de disímiles zonas, refugio a disímiles aves en su paso por el territorio, mezcla de cultura, tradición, fuente de inspiración y consulta de reconocidos científicos y naturalistas.

INTRODUCCIÓN

Este jardín constituye, entre otros, uno de los más importantes elementos que valorizan el lugar, de obligada visita para todo el que acude a Viñales y sobre Caridad, la famosa escritora Dora Alonso diría: “... **la sangre mestiza que nos da estilo y fama, la poderosa y rica, late y corre libremente gozosa regando el silvestre universo de la sembradora, costurera y balbuceante pianista...**”



Caridad y Carmen



Un espacio en el Jardín de Caridad

Conocimos también, que corrían los primeros años del siglo XX cuando comienza la aparición del turismo en Viñales, muy relacionado con las aguas minero-medicinales existentes en San Vicente, las cuales en sus inicios se explotaban con fines curativos. Fermín Valdés Domínguez, amigo cercano de José Martí, fue uno de los médicos que prestó servicios en el pequeño balneario que existía en el lugar. Cuenta la historia que un norteamericano que lo visitó, arrendó en 1920 los baños y el pequeño hotelito, propiedad de Gustavo Porta. Se inició así la explotación del lugar con fines económicos, agrandándose el balneario.



Baños mineros-medicinales



Hotel San Vicente

En 1923 vende sus derechos de arriendo al matrimonio español formado por Faustino Villanueva y Pilar Matéu Zorrilla, conociéndose como el “Hotel de Pilar”. Las personas adineradas se hospedaban en el hotel el tiempo que durara su padecimiento y los pobres también disfrutaban de los baños por la bondad de esta señora.

Todo indica que las relaciones de los viñaleros con turistas se remontan desde esa época. En años posteriores se construye una fonda-restaurante que ofertaba comida criolla para todos los excursionistas. A partir de la década del 30 se fueron abriendo un gran número de comercios para la venta de comida criolla y golosinas, siendo uno de ellos el café-restaurante “El Gallito”, que además elaboraba otros alimentos siguiendo tradiciones españolas, pues sus propietarios eran de esa nacionalidad y realizaban banquetes por reservado o encargo.

Fueron apareciendo nuevas instalaciones y la mayoría se ha mantenido ante los avatares del tiempo, brindando servicios, unos de gastronomía y otros de hospedaje. Entre ellos se destacan la Casa de Don Tomás (casona colonial construida en 1889); el Mural de la Prehistoria; el área de campismo Dos Hermanas; la Casa del Veguero; el Palenque de los Cimarrones; la Cueva del Indio y el Café Cantante y los hoteles Rancho San Vicente; La Ermita, Los Jazmines y recientemente el Hostal Central.

También, a mediados de la década del 30 en uno de los antiguos barrios intramontanos de Cayos de San Felipe, en "Las Ayudas", un personaje legendario adquiere fama popular por tratar todos los padecimientos y enfermedades con agua y en nombre de Dios, la milagrosa Antoñica Izquierdo se asió fuertemente a esta idea obsesiva y delirante y sus seguidores, después de haber sido expulsados de donde vivían, se asentaron en la serranía de un majestuoso mogote del Valle, conocido en la actualidad como el Mogote de "los acuáticos".

Viñales se ha convertido en paraíso excepcional para todos aquellos que buscan contacto y una visión transparente de la naturaleza. Esto ha posibilitado que los anfitriones del territorio hayan buscado alternativas para establecer vínculos directos con los emisores asiduos al mismo, produciéndose un proceso de aculturación. Los pobladores se han apropiado de elementos culturales de los otros, conviven e intercambian modos de vida, propiciado esto por las bien diferenciadas casas huéspedes que cada día son más. Esto ha traído como consecuencia el cambio de las mentalidades consumistas y de buen vivir de los viñaleros, queriendo transformar sus viviendas sin tener en cuenta sus valores tradicionales de arquitectura vernácula, que caracteriza al territorio.

Unido a lo anterior, en el sitio histórico existe un espacio jerarquizado, el parque, alrededor del cual se concentró desde los primeros años el comercio; se levantaron las edificaciones más representativas de la localidad, como la iglesia, el ayuntamiento, el hotel y el edificio de la Colonia Española, las que prevalecen en el tiempo a pesar de sus transformaciones y diferentes cambios de uso, conformando en la actualidad un centro de intercambio cultural.

Si seguimos recorriendo, encontramos otro espacio donde se hace sonar la música y la décima campesina, las que han constituido la afición de mayor identificación de los habitantes, quienes tuvieron en Benito Hernández Cabrera su máximo exponente, conocido como "El cantor del Valle", el que destacó las bellezas del mismo a través de sus décimas, admirado y aplaudido por su pueblo. En la actualidad, esta tradición se ha fortalecido y se cuenta con un espacio, "El Patio del Decimista", donde se reúnen campesinos y poblanos de diferentes lugares del territorio para celebrar la actividad conocida como la "Noche campesina", además, existen grupos de aficionados y talleres de niños repentistas y adultos de la tercera edad atendidos por la Casa de Cultura. También, existen varios grupos de músicos tradicionales, entre ellos los conocidos como "Sol del Valle"; "Valle Son" y otros, que actúan en diferentes instalaciones de la localidad amenizando los espacios.

Se desarrollan otras manifestaciones de danza, teatro, música, literatura y se efectúan importantes actividades culturales como las tertulias literarias y los concursos anuales "El Valle de la Pájara Pinta" y "Viñales Moda".

Otra de las tradiciones centenarias que se mantiene en el territorio es la artesanía. El desarrollo de estas habilidades manuales propicia la creación de producciones utilitarias como: mobiliarios, cestos para diferentes usos, forros para botellas, vasijas, lámparas, sombreros y otros artículos de gran demanda por los pobladores y visitantes.

Lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbano:

El pueblo de Viñales, se localiza en la porción central de la provincia de Pinar del Río, en el municipio del mismo nombre. Específicamente se ubica en la porción sureste del Valle de Viñales, cuyo origen está relacionado, en gran parte, por la acción de los procesos erosivos que se han desarrollado en las Alturas de Pizarras que lo rodean. *(Ver Plano No. 1)*

Modelo de ordenamiento urbanístico: *(Ver Plano No. 2)*

Ocupación del suelo, estructura físico-espacial y morfología:

En el centro histórico urbano:

- Se priorizará el rescate, conservación y promoción de los valores reconocidos del patrimonio cultural y natural del pueblo y de su entorno, con la participación integrada de todos los actores locales.
- La plaza central “José Martí” y su entorno requieren un tratamiento minucioso, teniendo en cuenta que es el nodo más valioso de la trama urbana, articulando a la manera de un portal, la transición entre el espacio construido y las vegas de tabaco.
- La reanimación de la calle Salvador Cisneros se complementará con el remozamiento de los pavimentos; la reposición del alumbrado público y la inserción de elementos de mobiliario urbano, como son las señalizaciones, cestos, paradas de ómnibus. También, se mantendrá la atención sistemática a los árboles que conserva a ambos lados.

En los barrios y ensanches residenciales:

- Con excepción de los que crecieron hacia el valle, se asegurará el aprovechamiento de su potencial interno para dar respuesta a una parte de la demanda pronosticada de viviendas, a partir del relleno de parcelas libres dispersas y el completamiento de la zona edificable y del crecimiento en altura regulado.
- Regularización y compactación de los barrios, incluyendo la reparación de las calles existentes y la construcción de nuevas vías en otros, que han crecido de forma espontánea, admitiendo soluciones progresivas. Además, se dotarán de espacios libres de uso y dominio público.

En la zona de talleres y almacenes:

- Se liberan áreas destinadas para espacios públicos a partir de un mejor aprovechamiento en la ocupación del suelo, a pesar de que se ha previsto la localización de las instalaciones de apoyo al turismo y el traslado de instalaciones que radican en el centro del pueblo.

Abasto de agua:

- La capacidad de entrega de la planta potabilizadora, fuente actual de abasto de agua, sobrepasa las necesidades perspectivas.
- Reconstrucción y ampliación de la red de distribución, creando 18 circuitos cerrados para cumplir el servicio permanente de abasto de agua en todo el pueblo.

Evacuación y tratamiento de residuales líquidos:

- El proyecto elaborado para coleccionar y tratar todas las aguas negras del pueblo, que se originan en dos vertientes debido a la configuración del terreno, está constituido por 71 colectores secundarios y 10 colectores principales, que vierten a una planta única de tratamiento de residuales, situada al norte del pueblo hacia la salida para San Vicente.

Drenaje pluvial soterrado:

- Se rehabilitará la red existente y se construirán nuevos tramos.

Electrificación e iluminación exterior:

- Se construye una nueva subestación de 4 MVA que está diseñada para asimilar los incrementos de demanda previstos.
- Rehabilitación de las redes de iluminación exterior.

Comunicaciones:

- Ampliaciones de las coberturas de la telefonía básica, pública y celular en correspondencia con la distribución de la población.

Suelo urbanizado no edificable:

- Se limita la edificación, asegurando la permanencia de las vegas que penetran al pueblo, con posibilidades de ser caminadas por determinados senderos.

1.1. Derrotero

La actualización del límite y descripción de su derrotero fueron elaborados por la Dirección Municipal de Planificación Física de Viñales e incluidos en el Resumen del Universo de Asentamientos Humanos Concentrados para el Censo de Población y Viviendas del 2012, que fue aprobado por el Consejo de Administración Provincial en el mes de julio del 2011. Posteriormente, fue revisado en el 2017 a partir de la actualización del universo de asentamientos humanos concentrados en el intermedio del período censal.

Se parte del fondo de la parcela de la vivienda # 36B de la calle Adela Azcuy (V-1). Se gira rumbo noreste siguiendo el curso del arroyo El Tejar hasta interceptar el pasaje Setenta y Ocho (V-2 al V-12). Se gira en dirección noreste por el borde norte del pasaje Setenta y Ocho hasta llegar al extremo suroeste de la parcela de la vivienda #8 (V-13). Se gira con rumbo noreste por límite de fondo de las parcela de las viviendas existentes con frente para la calle Segunda Norte, hasta llegar al extremo suroeste de la parcela de la vivienda #68 (V-14) y (V-15). Se avanza por el lateral derecho saliendo de la vivienda #68 hasta su fondo (V-16). Se gira en dirección noreste bordeando el límite de las parcelas de las viviendas con el frente a la calle Segunda Norte hasta llegar a la intercepción del pasaje Doce (V-17), (V-18), (V-19) y (V-20). Se gira con rumbo noroeste bordeando el límite de las parcelas de las viviendas existentes de la calle Segunda Norte y el pasaje Ocho hasta interceptar este último por su extremo suroeste y el extremo oeste de la calle Cuarta Norte (V-21). Se avanza por el borde oeste de la calle Cuarta Norte con el mismo rumbo hasta interceptar el borde norte del pasaje Diecisiete (V-22, 23, 24). Se gira con rumbo norte bordeando el límite de las parcelas de las viviendas del caserío hasta llegar al extremo noreste de la vivienda #25 de la calle Tercera Norte y el extremo oeste de esta calle (V-25) y (V-26). Se gira con rumbo noreste por el borde oeste de la calle Tercera Norte hasta llegar al extremo noroeste de la parcela de la vivienda #14 (V-27). Se gira con dirección sureste bordeando el límite de las parcelas de las viviendas del pasaje Ochenta y Nueve y la calle Las Maravillas hasta llegar al extremo noreste de la parcela de la vivienda #99 y el borde oeste de la calle Las Maravillas (V-28), (V-29), (V-30) y (V-31). Se avanza por el borde oeste de dicha calle hasta llegar al extremo noroeste de la parcela de la vivienda #84 (V-32). Se avanza por el lateral derecho saliendo de dicha vivienda hasta su fondo, se continúa bordeando el límite de las parcelas de las viviendas con frente para la calle Las Maravillas hasta interceptar el pasaje Setenta por su extremo Sureste (V-33) hasta el (V-40). Se avanza en dirección oeste por el borde sur de dicho pasaje hasta interceptar el borde este de la calle Las Maravillas (V-41). Se gira al sur por el borde este de esta última hasta el extremo noroeste de la parcela de la vivienda #70 (V-42). Se avanza por el lateral derecho saliendo de dicha parcela hasta su fondo (V-43). Se avanza en dirección sur por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle Las Maravillas que interceptando y cruzando el cauce del arroyo El Duelo hasta llegar al extremo noreste de la parcela de la vivienda #10 de la calle Primera (V-43 al 50). Se gira al suroeste y se avanza por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle Salvador Cisneros hasta el fondo de la parcela de la vivienda #3 de la calle Primera (V-51 al 57). Se gira al norte por el borde oeste de la calle Primera hasta el extremo sureste de la calle Primera A (V-58). Se gira al oeste por su borde Sur hasta el frente de la parcela de la vivienda #14 (V-59). Se avanza en dirección Noroeste por el lateral derecho saliendo de dicha vivienda hasta su fondo (V-60). Se gira al noreste bordeando el fondo de las parcelas de las viviendas de frente para la calle Primera A hasta el extremo noroeste de la parcela de la vivienda # 2 (V-61). Se gira en dirección noreste por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle Primera hasta interceptar el borde oeste del pasaje Higiene (V-62 al V-

67). Se gira al norte por su borde oeste hasta el frente de la parcela de la vivienda #6 de este Pasaje (V-68). Se gira en dirección este siguiendo el cauce del arroyo hasta interceptar la calle G (V-69 al 78). Se avanza en dirección noreste por el fondo de las parcelas de las viviendas hasta llegar al extremo noreste de la parcela de la vivienda #15 del pasaje Cuatro (V-79 al 82). Se avanza por el lateral izquierdo saliendo de dicha parcela hasta interceptar el pasaje Cuatro por su borde norte (V-83). Se avanza por el borde norte de dicho pasaje hasta el extremo noroeste de la parcela de la vivienda #6 (V-84) y (V-85). Se gira con dirección noreste bordeando el límite de fondo de las parcelas de las viviendas con frente para la calle Salvador Cisneros Este, hasta llegar al extremo sureste de la parcela de la vivienda #87 (V-86 al 90). Se cruza dicha calle y se avanza hasta llegar el fondo de la vivienda #94 (V-91). Se gira en dirección suroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas de frente a la calle Salvador Cisneros Este hasta el extremo sureste de la vivienda de la #7 perteneciente al Pasaje 66 (V-92 al 97). Se gira al suroeste hasta interceptar el pasaje E, se avanza en la misma dirección hasta el extremo suroeste de la parcela de la vivienda #41 y el extremo Este de la calle D (V-98 al 105). Se avanza por el borde este de dicha calle. Se avanza en dirección suroeste bordeando el límite de las parcelas de las viviendas de la calle D, hasta el extremo sureste de la parcela de la vivienda #39 (V-106) hasta el (V-112). se avanza por el lateral izquierdo saliendo de dicha vivienda hasta interceptar el borde Sur de la calle Segunda, se avanza por el borde Sur de dicha calle hasta interceptar el pasaje B1, se continúa por el borde sur del pasaje B1 hasta llegar al extremo noreste de la parcela de la vivienda #27 del pasaje A (V-113). Se gira en dirección suroeste hasta llegar al extremo sureste de la vivienda #26 (V-114), (V-115) y (V-116). Se gira con dirección suroeste bordeando el límite de fondo de las parcelas de las viviendas del pasaje B hasta llegar al extremo sureste de la parcela de la vivienda #22 (V-117) hasta el (V-125). Se avanza por el fondo de dicha vivienda y de las demás viviendas de la calle Cuarta hasta llegar al extremo noreste de la vivienda #41 (V-126). Se avanza por el fondo de dicha vivienda y demás viviendas de la calle Cuarta hasta llegar al puente del pasaje Veintinueve (V-127) hasta el (V-136). Se avanza por el borde norte de dicho pasaje, se gira al este por el mismo hasta interceptar el límite de vega (V-137,138). Se avanza en dirección sur bordeando el límite de las parcelas del caserío hasta interceptar el acceso a EMPRESTUR se avanza por el borde oeste de dicho acceso hasta llegar al extremo noreste de la parcela Se continúa hasta el fondo de de la vivienda #14 (V-139 al 141). Se gira al sureste por el fondo de dicha vivienda hasta llegar al extremo sureste de la parcela de la vivienda la # 2c, hasta interceptar el extremo noreste de la calle La Ermita (V-142 al 147). Se gira al este por el borde norte de dicha calle hasta interceptar el acceso al Motel La Ermita (V-148). Se cruza la calle La Ermita hasta el extremo sureste de la parcela de la vivienda #1k (V-149). Se avanza con rumbo suroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas existentes hasta la calle Ermita Tres y la parcela de la vivienda #21 de dicha calle (V-150 al 154). Se bordea el lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda # 21 con frente para esta calle hasta su fondo y se continúa al noroeste por el fondo de las demás parcelas hasta el fondo de las parcelas de las viviendas de frente al pasaje Ermita Dos (V-155 al 157). Se sigue trayectoria bordeando el fondo y lateral izquierdo saliendo de la parcela de la vivienda #17 hasta llegar ha dicho pasaje (V-161). Se gira en dirección noroeste hasta el borde suroeste del pasaje Sergio Dopico (V-162,163). Se avanza con rumbo oeste, por el borde sur de dicho pasaje, se cruza la calle Adela Azcuy hasta interceptar la calle Sergio Dopico (V-164). Se avanza por la calle Sergio Dopico hasta el lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda #82 (V-165). Se avanza hasta su fondo (V-166). Se gira al noroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas de frente a la calle Sergio Dopico, y después hasta el fondo de las parcelas de las viviendas de frente a la calle Rafael Trejo, la ESBU

Antonio Guiteras hasta interceptar el puente del arroyo El Tejar (V-167 al 180). Se avanza por el borde sur de la calle Rafael Trejo hasta el frente de la parcela de la vivienda #176 en la otra senda (V- 181). Se cruza la calle y se avanza por el lateral derecho saliendo de esta parcela hasta su fondo (V-182). Se gira al noroeste bordeando el fondo de las parcelas de las viviendas existentes hasta el extremo noroeste de la vivienda #160 (V-183 al 186). Se gira al noreste y se bordea el lateral izquierdo saliendo de dicha vivienda hasta llegar al extremo oeste del pasaje 60 (V-187). Se avanza por el borde oeste de dicho pasaje hasta el extremo suroeste de la parcela de la vivienda #1 de este pasaje (V-189). Se bordea dicha vivienda hasta su fondo, se continúa por el fondo de las demás parcelas hasta interceptar el arroyo El Tejar (V-188 al 193). Se avanza por el cauce de dicho arroyo hasta el extremo suroeste de la parcela de la vivienda #7, se gira en dirección norte hasta encontrar el borde sur de la calle Salvador Cisneros (V-194, 195). Se gira al oeste y se avanza por el borde sur de la calle Salvador Cisneros hasta el extremo suroeste de la parcela de la vivienda #44 con frente a la calle A (V-196). Se avanza al norte por su lateral derecho saliendo hasta su fondo (V-197). Se continúa bordeando el fondo de las parcelas de las viviendas existentes hasta el extremo sureste de la vivienda #10 del pasaje 40 (V-198) hasta el (V-204). Se gira al sur hasta el extremo noreste de la parcela de la vivienda #40, se continúa bordeando el límite de fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle A hasta llegar al extremo noroeste de la parcela de la vivienda #2, se gira al norte bordeando el límite de las parcelas de las viviendas de la calle Tercera y las viviendas del pasaje Dos C hasta el extremo oeste de dicho pasaje (V-205) hasta el (V-214). Se gira al norte bordeando el límite de las parcelas de las viviendas hasta llegar al límite de vega, bordear sus límites y llegar al borde este del pasaje Seis (V-215), (V-216) y (V-217). Se avanza por dicho borde hasta el extremo noroeste de la parcela de la vivienda #1A, (V-218). Se gira al sureste por el fondo de dicha parcela hasta el extremo noreste de la parcela de la vivienda #3 del pasaje Seis (V-219) y (V-220). Se gira al sureste pasando por el fondo de la parcela de la vivienda #5 hasta llegar al extremo noreste de la parcela de la vivienda #16A. (V-221 al 222). Se avanza por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle C en dirección sur hasta interceptar la calle A (V-223). Se avanza siguiendo el cauce del arroyo El Tejar en dirección noreste hasta el punto de partida (V-224 al 242).

1.2. Caracterización general

Las primeras referencias sobre el sitio de Viñales datan de 1865 y su desarrollo ha estado condicionado por su cometido histórico de cabecera municipal desde 1879, ratificado en las divisiones político-administrativas sucesivas; principal nodo de conectividad municipal e intermunicipal; centro principal de la actividad turística y por la presencia de suelos con altos valores agrícolas y tenencia privada, que han venido condicionando el crecimiento urbano colindante a las carreteras y hacia las laderas de las Alturas de Pizarras en las direcciones del hotel La Ermita y el cementerio.

La declaratoria de Monumento Nacional, en 1979, distinguió al sitio natural Valle de Viñales, incluyéndose al sitio urbano (Resolución No. 4 de la Comisión Nacional de Monumentos) y el 1 de diciembre de 1999 fue inscrito como Paisaje Cultural en la Lista de Patrimonio Mundial.

Históricamente, su morfología urbana se había caracterizado por la acentuación lineal a lo largo de la carretera regional que lo atravesaba, con una calle principal nombrada Salvador Cisneros; otras dos calles paralelas a ésta (Rafael Trejo y Camilo Cienfuegos) y, en sentido perpendicular, las calles Sergio Dopico; Celso Maragoto; Adela Azcuy; Ceferino Fernández; Joaquín Pérez; Mariana Grajales y Manuel Coro.

Posteriormente, con los ensanches sucesivos de los límites del pueblo, se prolongaron tramos en las calles iniciales y se abrieron otras calles con trazados variables. Actualmente, se reconocen 106 manzanas y de ellas, 11 son rectangulares; 39 con configuraciones trapezoidales y triangulares y el resto irregulares.

En el Censo del 2012, se reportaron en el pueblo 9 179 habitantes y 2 885 viviendas. El análisis comparativo de los dos últimos resultados censales dio como resultado que disminuyó el promedio anual de crecimiento de la población y, sin embargo, se incrementó el de crecimiento de las viviendas, con la consecuente disminución del promedio de personas por vivienda, que bajó de 3,46 a 3,18 en el 2012, aunque superior al índice provincial en la parte urbana.

2.1. Regulaciones urbanísticas

Las Regulaciones urbanísticas de Viñales constituyen el conjunto de disposiciones técnicas y jurídico-administrativas de carácter urbano y arquitectónico que rigen los procesos de preservación y transformación físico-espacial del pueblo, convirtiéndose además en una herramienta oportuna para la gestión inversionista y el control urbano.

Sus principales objetivos son los siguientes:

- 1) Hacer cumplir el modelo de ordenamiento establecido por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.
- 2) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales identificados en el pueblo.
- 3) Puntualizar las normativas y recomendaciones para el desarrollo de todas las acciones constructivas, tanto la emprendida por el proceso inversionista estatal, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- 4) Posibilitar la comprensión, implementación y aplicación de las normativas y recomendaciones establecidas para cada una de las zonas.

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un período de cinco años contados a partir de su aprobación. No obstante, podrán ser objeto de revisión o actualización si así se requiere por las autoridades competentes. A tal efecto, se derogan las actuales, aprobadas por el Consejo de Administración Municipal de Viñales en 2014.

2.2. Premisas conceptuales

Las proposiciones que fueron discutidas durante los dos talleres celebrados para la actualización de las regulaciones vigentes, identificaron las siguientes premisas:

- La consideración con carácter rector de los principales atributos que avalan su inclusión en la declaratoria del Valle de Viñales como Monumento Nacional en 1979 y que posteriormente fue inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial.
- La preservación patrimonial y medioambiental del pueblo y su entorno natural expresada en:
 - a) La trama urbana que asume la manzana residencial como célula básica y la regularidad del dimensionamiento de la parcelación
 - b) La persistencia de las tipologías asociadas a la arquitectura vernácula
 - c) La presencia de los portales creando la transición entre el espacio exterior y el interior de las edificaciones
 - d) La fuerte presencia del verde, tanto en espacios públicos como en privados y su continuidad con las fincas que bordean el suelo edificado
 - e) La preponderancia de la franja central original del pueblo por ser la que conserva en mayor medida las edificaciones que deben ser protegidas y por su gran variedad de usos turísticos

- f) La preservación de la función residencial y de vida comunitaria
- g) La incorporación de criterios sustentables en el diseño de las edificaciones
- h) El impacto de las visuales desde y hacia el pueblo

El establecimiento de las zonas de regulación de acuerdo con estas premisas, que son las siguientes: *(Ver Plano No. 3)*

1. Calle Salvador Cisneros y la plaza “José Martí”
2. Barrios al noroeste
3. Calles Rafael Trejo y Camilo Cienfuegos
4. Barrios periféricos
5. Edificios multifamiliares
6. Talleres y almacenes
7. Fincas o vegas al noroeste

2.3. Regulaciones urbanísticas generales

Se establecen regulaciones de carácter y aplicación general para todo el pueblo. Estas regulaciones se complementan con las regulaciones específicas.

2.4. Regulaciones urbanísticas específicas por zonas de regulación

Se establecen regulaciones de carácter y aplicación específica de acuerdo con cada zona.

2.5. Procedimientos

Se establece el conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones en lo relativo a la solicitud, análisis y aprobación de las autorizaciones para ejecutar acciones constructivas, construcción de nuevas edificaciones y colocación de carteles, así como los términos y el organismo facultado para su emisión.

2.6. Tablas y normas gráficas

Se tabulan y grafican los elementos esenciales reguladores o regulados para la mayor facilidad interpretativa, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

2.7. Glosario de términos/Anexos

Se compilan definiciones y conceptos utilizados en estas regulaciones, tomados de la legislación vigente y otras fuentes reconocidas.

3.1. Calidad del medio ambiente

Áreas verdes y espacios libres públicos:

Artículo 1: Se conservan las fincas agrícolas existentes con sus cultivos y forma de trabajo tradicional, libres de nuevas construcciones.

Artículo 2: Se conservan las áreas verdes y los espacios libres públicos y se siembran plantas endémicas y naturalizadas que ofrezcan sombras y refugio. *(Ver Plano No. 4)*

Artículo 3: Los huertos para cultivos a pequeña escala se localizan hacia la parte trasera de las viviendas y otras edificaciones y las parcelas destinadas a la agricultura urbana se localizan fuera del centro histórico urbano con una escala apropiada; uso temporal y con proyecto aprobado.

Intervenciones constructivas:

Artículo 4: En las nuevas intervenciones se incorporan tecnologías sustentables y el aprovechamiento de los recursos locales, así como el reciclaje de materiales y de otros elementos propios de la construcción.

Artículo 5: Se incorpora al diseño de edificaciones sustentables el uso de:

- a) Elementos arquitectónicos tales como aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- b) Ventilación cruzada e iluminación natural.
- c) Energías alternativas.
- d) Diseño de microclimas con elementos naturales y arquitectónicos.
- e) Terrazas y azoteas jardín en los barrios periféricos.
- f) Reutilización de las aguas de lluvia con soluciones constructivas que garanticen la recolección hacia cisternas o aljibes propios.

3.2. Protección y preservación patrimonial

Artículo 6: Las intervenciones urbanísticas, arquitectónicas o constructivas conservan los valores esenciales por los cuales fue declarado el pueblo y Valle de Viñales como Monumento Nacional y Paisaje Cultural de la Humanidad y eliminan progresivamente aquellos elementos que la degraden. *(Ver Plano No. 5)*

3.3. Uso del suelo

Artículo 7: Las categorías de uso se establecen en cada una de las zonas de regulación. *(Ver Tablas No. 1 y No. 2)*

3.4. Estructura urbana

3.4.1. Estructura de la manzana

Artículo 8: En correspondencia a la tipología urbanística que predomina en cada zona, se conserva el trazado urbano de manzanas rectangulares abiertas, cerradas y semicerradas de dimensiones variables y con las proporciones que aprovechen y se adapten a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes. *(Ver Tabla No. 3 y Gráfico No. 1)*

Artículo 9: La ocupación máxima de la manzana es del 60% con construcciones en todo su perímetro.

Artículo 10: En las manzanas abiertas, los espacios libres entre éstos se ocupan con patios, plazas, parques, estacionamientos, áreas deportivas, de juegos infantiles u otra solución de uso comunitario compartido que garantice la atención sobre ellos de manera tributaria de cada edificación o del propio conjunto.

3.4.2. Disposición de la edificación en la parcela

Coeficiente de ocupación de la parcela:

Artículo 11: El régimen de parcelación es individual, con una dimensión máxima en el centro histórico urbano de 250 metros cuadrados, con excepción de las parcelas originarias que aún permanecen de 325 metros cuadrados y en el resto del pueblo de 200 metros cuadrados, con una ocupación máxima en todos los casos, de hasta el 60 % y una superficie mínima libre de edificaciones del 40 %.

Artículo 12: Para las edificaciones existentes, se establecen pasillos laterales y el de fondos descubiertos de ancho mínimo de 0.75 metros, el que se mide desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro, la distancia se mide hasta el borde de dicho muro.

Artículo 13: Para las nuevas construcciones o ampliaciones se establecen pasillos laterales y de fondo descubiertos de un ancho mínimo de 1.00 metro, el que se toma siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela; cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se mide hasta el borde de dicho muro. *(Ver Gráfico No. 2)*

Artículo 14: En manzanas con edificaciones en tiras los pasillos laterales no se expresan en fachada.

3.4.3. Alineación de las edificaciones

Artículo 15: Para la reconstrucción u otras acciones constructivas en las edificaciones existentes, se establece la franja de jardín frontal y de portal, adecuándose a las condicionales específicas de cada calle, de manera que:

- a) En las viviendas aisladas en parcelas en el centro histórico urbano la franja de jardín varía entre 2.25-4.00 metros; en los barrios periféricos hasta 4.00 metros.

- b) En las viviendas en tiras en el centro histórico urbano la franja de portal varía entre 2.60 metros y 3.25 metros en la calle Salvador Cisneros; en los barrios periféricos hasta 2.00 metros. (*Ver Gráfico No.3*)

Artículo 16: La franja de jardín frontal y el portal es condicional para las nuevas edificaciones con dimensiones en función de la zona en que se encuentre.

3.4.4. Infraestructuras vial y técnica

Red vial:

Artículo 17: Se conserva y rehabilita la red vial existente manteniendo su geometría y dimensiones.

Artículo 18: Para la red vial se establece:

- a) Las vías de intenso tráfico de peatones generado por la existencia de servicios a la población u otros, se transforman en vías peatonales solo a partir de proyectos urbanísticos aprobados.
- b) El cierre temporal o definitivo de las calles, a excepción de aquellas que se decidan pasen de ser de uso exclusivamente peatonal y público, es excepcional.
- c) El ancho de la acera, parterre y separadores centrales se establece acorde a la zona de regulación.
- d) El drenaje del área ocupada se soluciona sin afectar la vía pública ni los predios colindantes.

Artículo 19: No se eleva el nivel del pavimento y de la acera del frente de una edificación más alto que el de la calle, ni tampoco se rebaja el piso de esta para proporcionar cómoda entrada a la edificación; si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o descansos, la solución de este desnivel se realiza a costa de su propio terreno y no sobre el espacio público.

Artículo 20: En las aceras se colocan canteros y jardineras, siempre y cuando quede un área libre de circulación de 2.00 metros como mínimo.

Redes técnicas:

Artículo 21: Para el sistema de redes técnicas, se establece la conservación, rehabilitación y completamiento de sus instalaciones y la realización en algunos casos de inversiones y obras para mejorar el servicio y, en otros casos, como obras de preparación ingeniera del territorio.

Artículo 22: Los residuales domésticos, comerciales, industriales, industriales u otros reciben tratamiento previo a su disposición final.

Artículo 23: Se conservan las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones, conductos y redes, aéreas, a nivel o soterradas, de abastecimiento de agua y alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, teléfonos y telecomunicaciones, eléctricas y energéticas, de acuerdo a la legislación y normas vigentes.

Artículo 24: Los postes para el alumbrado público, telefonía, cabinas telefónicas y otras actividades se colocan en áreas de parterres de manera excepcional, a 10.00 metros de las esquinas y cuando su afectación sea mínima; estos elementos por su localización no interfieren la circulación peatonal ni constituyen barreras arquitectónicas.

3.5. Morfología urbana

3.5.1. Tipos y elementos de fachada

Cercados:

Artículo 25: Se cumple lo siguiente:

- a) Los cercados del frente y laterales hasta la segunda línea de fachada poseen una altura de hasta 0.90 metros, se conforman con barras metálicas lisas y verticales y/o sobre muretes ciegos de hasta 0.30 metros de altura y el uso de las mallas eslabonadas se condiciona a la colocación de vegetación (setos vivos); en ambas soluciones las columnas intermedias poseen dimensiones de hasta 0.15 x 0.15 metros de sección.
- b) En parcelas de esquina las condicionales del cercado frontal se hacen extensivas a los laterales que dan frente a vías y espacios públicos.
- c) En los laterales a partir de la segunda línea de fachada y en el fondo, los cercados se conforman con muros ciegos, mallas eslabonadas o barras metálicas lisas, a una altura de 1.80 metros; el uso de muros ciegos está condicionado a la existencia de pasillos con las dimensiones mínimas establecidas. (*Ver Gráfico No.4*)

Artículo 26: El cercado de las edificaciones en tira que no poseen jardín se realiza a partir de la segunda línea de fachada; en el cercado en edificaciones que hacen esquina su altura máxima es de 0.90 metros por ambas calles.

Artículo 27: El cercado frontal de las viviendas de planta pareada se realiza de manera integral y no individual.

Artículo 28: Cuando existan desniveles en el terreno, la pendiente es asumida por los muretes de forma escalonada o en sección variable, manteniéndose invariables las alturas establecidas.

Artículo 29: Cuando exista diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima de 1.80 metros se toma a partir del nivel de mayor cota.

Artículo 30: En la ejecución de los cercados se utilizan materiales permanentes aun cuando su autorización sea temporal.

Artículo 31: Las cercas se mantienen libres de elementos punzantes y decorativos, tales como: esculturas, copas.

Jardines:

Artículo 32: Se establece la condicional de jardín frontal en las zonas donde predomina el sistema de ordenamiento de edificaciones aisladas en parcelas.

Artículo 33: La pavimentación del jardín no sobrepasa el 30% de su área total.

Artículo 34: En las parcelas de las esquinas, los jardines laterales que dan frente a la otra calle cumplen las regulaciones establecidas para ese tramo.

Artículo 35: En las entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas se pavimentan los dos carriles, con pavimento flexible y un ancho máximo de 0.40 metros cada uno.

Artículo 36: En jardines frontales se colocan cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 metros. *(Ver Gráficos No.5 y 6)*

Artículo 37: La franja de jardín se mantiene libre de instalaciones temporales y/o permanentes, los escalones se colocan cuando son de acceso principal y la topografía lo requiere.

Portales:

Artículo 38: Se conserva el portal corrido en la fachada frontal de las edificaciones existentes; se construyen en obras nuevas o de remodelación cuando el tramo de calle presenta dicha condicional y con el ancho, ritmo de columnas y puntal preponderantes.

Artículo 39: Las rejas se utilizan como elementos de protección en los vanos y se ejecutan con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos y verticales.

Artículo 40: Los portales privados dispuestos en franja continua se delimitan individualmente por muretes o barandas según las regulaciones específicas para cada zona.

Artículo 41: Los portales de uso público se mantienen abiertos, libres de mobiliario, muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libre por ellos.

Alturas:

Artículo 42: La altura máxima de las edificaciones es de dos niveles y 5.70 metros de altura y se precisa en cada una de las zonas de regulación; se exceptúan los edificios de dos y tres niveles existentes.

Puntales:

Artículo 43: Los puntales mínimos y máximos para las plantas bajas se establecen en cada una de las zonas de regulación. *(Ver Gráfico No.7)*

Barandas y rejas:

Artículo 44: Se conservan las barandas tradicionales históricas.

Artículo 45: Las barandas de nueva construcción poseen diseños acordes al estilo arquitectónico del inmueble, y hasta una altura de hasta 0.90 metros.

Artículo 46: Se mantienen las rejas originales en las ventanas con barras redondas lisas y verticales atravesando los peinazos intermedios y empotrados en los extremos en las edificaciones que las conserven.

Artículo 47: Las rejas de nueva construcción poseen diseños acordes al estilo arquitectónico de cada inmueble.

Toldos:

Artículo 48: Los toldos se colocan cumpliendo las siguientes indicaciones:

- a) Se confeccionan con soportes plásticos o metálicos, siempre que sean ligeros.
- b) Según su forma, son planos, semipiramidales y semiesféricos y según sus posiciones verticales que no pueden ser fijos y tienen que ser maniobrables, inclinados u horizontales.
- c) Su superficie cubre hasta el 30% de la franja de jardín frontal.
- d) La proyección de todos sus elementos está dentro de los límites de propiedad, con excepción de las edificaciones en tiras a lo largo de la calle en las que se admite un saliente no mayor de la mitad del ancho de la acera.
- e) Se colocan a una altura mínima de 2.50 metros encima del nivel de piso, con excepción de los toldos verticales que se cuelgan por la parte inferior de la primera línea de fachada y se extienden hasta el nivel de piso.
- c) f) En su colocación quedan libres los elementos compositivos arquitectónicos, como columnas, vanos y detalles estilísticos propios. (*Ver Gráficos No.8 y 9*)

Carpintería exterior:

Artículo 49: Los tipos y materiales de carpintería exterior se establecen de acuerdo con las categorías de las vías en las zonas de regulación; son rectangulares y de madera predominantemente y sus dimensiones se adecuan a las tipologías arquitectónicas.

Vistas y luces:

Artículo 50: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble; en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 51: No se abre ventana ni ejecuta rompimiento de ninguna especie en la pared medianera sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua, el que se obtiene por escrito ante notario, de lo contrario no tiene fundamento legal y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

Artículo 52: Para abrir ventanas de vistas rectas, balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., mirando al inmueble del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2.20 metros; en las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0.85 metros.

Artículo 53: Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, solo es lícito abrir ventanas de luz, siempre que su altura de antepecho se encuentre a 1.80 metros del nivel de piso interior de la habitación o local.

Artículo 54: La distancia legal se cuenta desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana, y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada; esta misma regla se aplica si en

la pared divisoria de los inmuebles hay balcón o salida de cualquier grueso.

Medianerías:

Artículo 55: Una medianería lo es en toda su extensión o en parte.

Artículo 56: Se presume medianería en:

- a) Paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o patios.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 57: Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería cuando:

- a) En las paredes divisorias de los edificios existen ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a una casa de madera.
- b) La pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior releje o retallo.
- c) La pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no al eje de las dos contiguas.
- d) La pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades está construida de modo que el caballete vierta hacia una de las propiedades.
- e) La pared divisoria presente de trecho en trecho elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas que sobresalgan solo a uno de sus paramentos.
- f) Las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerradas.

Artículo 58: Los derechos que da la medianería son:

- a) Cada propietario de una pared medianera hace uso de ella proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma; cualquier acción que incida sobre estos últimos se hace con el consentimiento crítico del ocupante de la edificación contigua.
- b) Todo propietario introduce en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.
- c) La apertura de nichos en la pared medianera es hasta la mitad del grueso, salvo de mutuo acuerdo.

Artículo 59: En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni se colocan canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la persona que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 60: Todo asunto relativo a supuestos derechos y también a aspectos técnico-constructivos, se resuelven a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y de los signos existentes de medianería, según se determine por peritos en la materia, acorde con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

Pintura exterior:

Artículo 61: La pintura se aplica sobre toda la edificación correctamente terminada.

Artículo 62: La paleta de colores se aplica en dependencia del período de ejecución de las edificaciones. (*Ver Anexo No.6*)

Artículo 63: Los inmuebles ejecutados durante el siglo XXI se pintan con los colores descritos para el periodo del siglo XX, predominando las combinaciones pálidas de los pasteles, con detalles como rejas, ventanas, puertas o molduras en blanco, crema o carmelitas.

Artículo 64: Los inmuebles en tira se pintan con colores que no contrasten ni rompan con la volumetría de la edificación, conservando la unidad edificatoria.

Artículo 65: Las columnas que limitan entre inmuebles en tiras de fachadas se pintan en coherencia con una de las dos y no se dividen a la mitad por el uso del color.

Artículo 66: El color de la carpintería y la herrería, incluyendo los elementos decorativos, junto con el de muros y columnas, se aplica de manera integral, sin fraccionar o desvirtuar la volumetría de la edificación.

Artículo 67: Los zócalos en los muros, se tratan con la misma gama de la pared, pero más oscuro.

Artículo 68: Las tejas criollas mantienen su color original.

Enchapes exteriores:

Artículo 69: Los enchapes originales se mantienen en el centro histórico urbano; los tipos de enchapes se establecen de acuerdo con las características de cada zona de regulación.

Pisos y pavimentos exteriores:

Artículo 70: Los tipos y materiales de pisos y pavimentos exteriores se establecen de acuerdo con las características de cada zona de regulación.

Elementos decorativos exteriores:

Artículo 71: Los elementos ornamentales en fachadas, portales y jardines son los tradicionales y compatibles con la identidad del pueblo.

3.5.2. Mobiliario urbano

Bancos:

Artículo 72: Los bancos existentes, considerados exponentes de valor histórico, se conservan y en caso de excesivo deterioro se sustituyen con otros de similar diseño y materiales.

Artículo 73: Los bancos o asientos individuales no obstaculizan la libre circulación de las personas, posibilitan el intercambio social, utilizan diseños tradicionales compatibles con el contexto urbano y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie.

Elementos de iluminación:

Artículo 74: Se conservan las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo; las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, utilizan diseños compatibles con el contexto urbano y son resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Elementos ornamentales o conmemorativos:

Artículo 75: Se conservan los elementos ornamentales o conmemorativos considerados exponentes de alto valor.

Artículo 76: La construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas no obstaculizan la circulación peatonal ni vehicular.

Elementos de higiene pública:

Artículo 77: Los cestos para desechos menores son de fácil manipulación y limpieza, con diseños apropiados a las características de cada una de las zonas; se ubican en los lugares de circulación y concentración de personas, sin obstaculizar el paso de las mismas y su fijación es firme en el suelo o adosada a muros, a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 78: En el centro histórico urbano, los contenedores utilizados para la recogida de los desechos sólidos se ubican en las calles transversales a Salvador Cisneros y a Rafael Trejo; en el resto del pueblo se localizan en lugares que no obstruyan la circulación de las personas y de los vehículos.

Otros equipamientos:

Artículo 79: Los teléfonos públicos se colocan sobre soportes, a una distancia de 1.20 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Con diseños normalizados y apropiados, se localizan a una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2.00 metros y a una altura de 1.50 metros, sin obstaculizar la circulación de las personas.

Artículo 80: Los buzones de correo, con diseños normalizados y apropiados, se colocan sobre soportes y muros de fachadas, sobresalen hasta 0.25 metros, con su abertura a una altura de 1.50 metros y de manera tal que no obstaculicen la circulación de las personas.

3.5.3. Aspectos técnico constructivos

Acciones constructivas:

Artículo 81: Las acciones constructivas preservan las características tipológicas originales del pueblo.

Artículo 82: La terminación y acabados de muros son especificadas en cada una de las zonas.

Artículo 83: El acopio de materiales de construcción se realiza dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

Artículo 84: En las demoliciones y construcciones, el propietario del inmueble asume los trabajos requeridos para no afectar el ornato, la seguridad pública o a un tercero.

División y unificación de edificaciones:

Artículo 85: Se realiza la división o unificación de edificaciones cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones y ocupación de la parcela lo permitan; se exceptúan las edificaciones de valor patrimonial con grados de protección I y II que no se dividen y se unifican solo cuando se restablece la integridad del bien patrimonial.

Artículo 86: El acceso a las edificaciones producto de una división o unificación se soluciona a través de su propia parcela y no de colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 87: Una división se realiza cuando se logra total independencia de cada una de las partes resultantes, accesos separados y bien delimitados, independencia en las redes infraestructurales y diferenciadas las áreas tributarias y comunes (fosas, cisternas, escaleras, patios, etc.) correspondientes a cada una, cumpliendo las Regulaciones Urbanísticas de la zona.

Artículo 88: Una división no se realiza cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25.00 metros cuadrados, salvo facilidades excepcionales propias.

Artículo 89: La división o unificación de viviendas no se aplica a 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.

Artículo 90: Se conserva, con las divisiones y unificaciones, la fachada original de la edificación, sin diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

Escaleras:

Artículo 91: Las escaleras para la ampliación de los inmuebles se construyen en el interior.

Artículo 92: En nuevas construcciones en azotea la escalera se ejecuta en los laterales a partir de la segunda línea de fachada o en el fondo, siempre que exista un ancho igual o mayor a 2.20 metros desde el límite de la parcela hasta el borde de la escalera cumpliendo el coeficiente de ocupación de la parcela. *(Ver Gráfico No.10)*

Entresuelo:

Artículo 93: La construcción de entresuelo en edificaciones se realiza siempre que el estado técnico de la edificación lo permita y la carga de uso no afecte a ésta, excepto en las edificaciones de grado de protección I y II; se cumple además los siguientes requerimientos:

- a) No se expresan en la fachada principal.
- b) La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes es de 2.40 metros como mínimo.
- c) Para su ejecución se emplean materiales resistentes del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas.

3.5.4. Acciones sobre cubiertas

Terminación:

Artículo 94: Se establecen preferentemente las cubiertas inclinadas hacia el frente con una pendiente mínima del 25% y su terminación se realiza con tejas criollas, siendo condicional para las nuevas construcciones.

Ampliaciones:

Artículo 95: Las nuevas construcciones, así como ampliaciones parciales o totales en azoteas, cuando procedan de acuerdo al estudio integral realizado, conservan los valores arquitectónicos y artísticos, el estado técnico de la edificación original, el entorno urbano y el paisaje utilizando diseños contemporáneos. (Ver Anexo No.7)

Accesibilidad urbana y arquitectónica:

Artículo 96: En los edificios con grado de protección I o II, las nuevas intervenciones permiten el acceso efectivo a los espacios principales de los mismos, sin detrimento de sus valores patrimoniales.

Elementos utilitarios:

Artículo 97: Los tanques para abastecimiento de agua ocupan hasta un área de 4.00 metros cuadrados y se localizan en la última crujía o sobre base con columnas aisladas en el fondo de la vivienda, de manera tal que no existan visuales predominantes.

Artículo 98: Los tanques de abastecimiento de agua se pintan de color gris, y se mantienen libres de rótulos, dibujos u otros elementos decorativos adosados.

Artículo 99: Con excepción del centro histórico urbano, que incluye a las calles Salvador Cisneros, Rafael Trejo y sus entrecalles así como Adela Azcuy hasta el hotel Úbeda, las barandas se colocan en las azoteas del primer nivel a partir de la segunda crujía, de barras metálicas, lisas y verticales, con altura de 0.90 metros y separadas como mínimo a 1.00 metro de los laterales, por detrás de la cubierta inclinada con tejas criollas.

Artículo 100: En azoteas cercadas se colocan sombrillas y mobiliario, siempre que sean desmontables y de uso temporal diario.

Carteles y señalizaciones:

Artículo 101: La colocación de un segundo cartel está condicionada a la existencia de más de una fachada principal.

Artículo 102: En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocan adosados en las fachadas principales o en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tienen ninguna proyección hacia la faja vial; su altura máxima es de 2.50 metros y su estructura auto portante, apoyada directamente a nivel de terreno.

Artículo 103: En las edificaciones en tiras, los elementos para anunciar se colocan en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso se proveen de doble imagen anunciadora.

Artículo 104: Los carteles y señalizaciones adosados a los paramentos, en su colocación, cumplen los siguientes requisitos

- a) Dejan libres elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, barandas y antepechos de balcones.
- b) Su tamaño no sobrepasa de 1.50 metros cuadrados.
- c) El espesor máximo de los elementos es de hasta 10.0 centímetros.

Artículo 105: En el caso de los elementos que se proyecten sobre la vía pública se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Se sujetan a las columnas o con un elemento suplente ubicado dentro de los límites de propiedad.
- b) La proyección sobre la franja vial es en ángulo recto (90°), no mayor de la mitad del ancho de la acera y sin apoyos sobre ésta.
- c) El punto inferior más bajo del anuncio no será menor a 2.50 metros.

Artículo 106: Los carteles anunciadores se localizan en el lugar donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin y dentro de los límites de su propiedad.

Artículo 107: Los elementos anunciadores que se proveen de iluminación artificial se condicionan a:

- a) La protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- b) No se producen deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.

Artículo 108: El rótulo en los toldos ocupa hasta la tercera parte de su superficie.

Artículo 109: Los anuncios con carácter temporal se colocan en el interior de los locales; en vestíbulos y portales tienen carácter auto portante.

4.1 Calle Salvador Cisneros y la plaza “José Martí”

Derrotero:

Hacia la parte norte del pueblo es la primera calle y comprende sus dos lados desde las calles Sergio Dopico hasta Ramón Coro, incluyendo además a la plaza “José Martí” que está en la esquina con la calle Ceferino Fernández.

Caracterización:

Esta área es la más antigua del pueblo y continúa siendo su foco más atractivo, concentrándose los edificios paradigmáticos y las actividades principales. También, están localizadas la mayoría de las edificaciones con grados de protección I, II y III. En su sección vial, las variaciones están dadas por diferencias en los anchos de las aceras y de los parterres que, a medida que se acercan al parque, se van estrechando. *(Ver Gráfico No.11)*

Predomina el sistema de ordenamiento urbanístico por alineación del vial con presencia manifiesta de la arquitectura vernácula, cuyas premisas fundamentales han sido identificadas en tres ejes de modulación, que son los siguientes:

- La similitud del perfil urbano con puntales de 3.00 metros en la primera línea de fachada y la persistencia de la lotificación con el lado más estrecho hacia el frente, expresándose los laterales hacia las calles transversales en las edificaciones de las esquinas de las manzanas.
- La regularidad de la proporción de los espacios vacíos y llenos reforzada por la carpintería; el ritmo de las columnas circulares con intervalos de 2.50 metros; la prevalencia del uso de la teja criolla en cubierta y la permanencia de los portales con un ancho promedio de 2.50 metros.
- Se advierte que los remates, adornos de fachadas, capiteles, las barandas y los parapetos se han caracterizado por su sencillez.

En esta calle, las principales tipologías arquitectónicas existentes de uso residencial se caracterizan por la presencia en la primera línea de fachada de columnas alineadas y entre esta y la segunda línea de fachada, un portal en todo el frente del inmueble, con variaciones según el ancho de la parcela.

Las alternativas de distribución interior de los inmuebles que ocupan parcelas de hasta 8,00 metros de ancho, son:

- Inmuebles en cuyas crujías se desarrollan la totalidad de los ambientes: sala, comedor, dormitorios, cocina y baño. El resto de la parcela se destinaba a un patio trasero.
- Inmuebles con la sala y comedor en el espacio central hasta la tercera crujía y los dormitorios a los laterales.
- En la primera crujía se desarrollan la sala y un dormitorio; otra crujía longitudinal y perpendicular a la anterior con el resto de los locales. Paralela a ésta, el patio lateral.

Las alternativas de distribución interior de los inmuebles que ocupan parcelas de hasta 6.00 metros de ancho, son:

- En la primera crujía se desarrollan la sala y saleta; otra crujía longitudinal y perpendicular a la anterior con el resto de los locales. Paralela a ésta, el patio lateral.
- La sala y saleta se desarrollan en la primera crujía; otra crujía longitudinal, perpendicular a la anterior con las habitaciones entre la tercera y quinta crujías. Paralela a ésta, el patio lateral, que limita al fondo en la sexta crujía con la cocina- comedor.

4.1.1 Calidad del medio ambiente

Artículo 110: Es condicional el uso de las galerías y de los portales en los inmuebles.

4.1.3 Uso del suelo

Artículo 111: Las categorías de uso del suelo en esta zona son:

- a) Preferente: residencial, gastronomía, recreación, cultura, espacios públicos y áreas verdes
- b) Permisible: alojamiento, comercio y religioso
- c) Restringido: administración, salud, educación, deporte, servicios básicos y de orden interior y público
- d) Prohibido: almacenes y talleres (excepto artesanales y de artistas), agricultura urbana, producción y agropecuario

4.1.5 Morfología Urbana

4.1.5.1 Tipos y elementos de fachada

Alturas:

Artículo 112: Las edificaciones tienen una altura máxima de 5.70 metros hasta el caballete y 3.00 metros como mínimo de altura de columnas.

Puntales:

Artículo 113: El puntal libre del portal es de 2,70 metros y del resto de la vivienda es 5,40 metros.

Portales:

Artículo 114: La delimitación individual en la franja continua de portales privados es igual a las barandas existentes en uno de los dos inmuebles colindantes.

Artículo 115: Se conservan las platabandas y los elementos figurativos originales.

Carpintería exterior:

Artículo 116: La carpintería de madera de una y dos hojas de tablero liso es rectangular y cada hoja mantiene las dimensiones de 3,02 x 0.73 metros de largo y ancho respectivamente.

Pisos y pavimentos exteriores:

Artículo 117: Los pisos y pavimentos originales se conservan en su totalidad y en caso de deterioro se reponen manteniendo su diseño con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 118: El piso de los portales es de losas sin brillo o cemento pulido.

4.1.5.3 Aspectos técnicos–constructivos

Acciones constructivas:

Artículo 119: La terminación y acabados de muros se realizan con repello fino, sin tratamiento de texturas hacia el exterior.

Acciones sobre cubiertas:

Ampliaciones:

Artículo 120: Las edificaciones son de una planta y las azoteas se mantienen libres de construcciones y otros elementos fijos.

4.2 Barrios al noroeste

Derrotero:

Su límite se extiende al noroeste del pueblo, abarcando de izquierda a derecha al barrio El Palmar: las partes urbanizadas de la calle Sergio Dopico Norte y de la calle Adela Azcuy Norte; el barrio Las Delicias y el barrio Las Maravillas a ambos lados de la calle del mismo nombre.

Caracterización:

Esta zona constituye el límite del pueblo hacia el valle y su forma de expresión urbana está dada por el crecimiento lineal de viviendas aisladas en parcelas que han sido construidas en las prolongaciones de calles o de caminos existentes entre las vegas y en islotes poblados a lo largo de las carreteras de entrada y salida del pueblo, principalmente en las carreteras desde Pinar del Río y hacia La Palma y El Moncada. La localización de las viviendas es desordenada, esquivando los desniveles del terreno e incluso en zonas bajas próximas a los cauces de los arroyos, con la excepción del barrio Las Delicias, cuyo desarrollo inicial fue planificado en la década de los setenta del siglo pasado, porque constituía la zona de crecimiento en el Plan de Ordenamiento Urbano vigente en esos años. *(Ver Gráfico No.12)*

4.2.3 Uso del suelo

Artículo 121: Las categorías de uso del suelo en esta zona son:

- a) Preferente: residencial y áreas verdes
- b) Permisible: comercio y gastronomía
- c) Restringido: administración, salud, educación, recreación, cultura, religioso, servicios básicos y del orden interior público
- d) Prohibido: deporte, almacenes y talleres excepto los artesanales y de artistas, agricultura urbana, producción y agropecuario

4.2.5 Morfología urbana

4.2.5.1 Tipos y elementos de fachadas

Alturas:

Artículo 122: Las edificaciones tienen una altura máxima hasta 4,00 metros y 3,00 metros como mínimo en el portal.

Puntales:

Artículo 123: Todas las intervenciones constructivas en los inmuebles respetan el puntal libre mínimo de 2.70 metros y el máximo hasta 3,70 metros.

Carpintería exterior:

Artículo 124: En las fachadas principales de los inmuebles con visuales a las calles, la carpintería es de madera.

Enchapes exteriores:

Artículo 125: La terminación de las fachadas principales con frente a calles se realiza con repello fino.

Pisos y pavimentos exteriores:

Artículo 126: El piso de los portales es de losas sin brillo o cemento pulido.

4.2.5.3 Aspectos técnico-constructivos

Acciones constructivas:

Artículo 127: La terminación y acabados de muros exteriores se realiza con repello fino, no permitiendo tratamiento de texturas hacia el exterior.

Acciones sobre cubiertas:

Ampliaciones:

Artículo 128: Las edificaciones son de una planta y las azoteas se mantienen libres de construcciones y otros elementos fijos.

4.3 Calles Rafael Trejo y Camilo Cienfuegos

Derrotero:

Se limita por el lado correspondiente a la calle Rafael Trejo, paralela a la calle Salvador Cisneros, desde su intersección con la calle Sergio Dopico hasta la calle Ramón Caro y por el lado sur de la calle Camilo Cienfuegos desde la calle Sergio Dopico hasta la calle Joaquín Pérez, comprendiendo además los tramos de las calles transversales correspondientes.

Caracterización:

La calle Rafael Trejo está comprendida en el centro histórico urbano del pueblo, coexistiendo los sistemas de ordenación de edificaciones en tiras y aisladas en parcela. En la calle Camilo Cienfuegos, que es paralela a Rafael Trejo, predominan las edificaciones aisladas en parcelas.

Se han ido rellenando los terrenos libres interiores de las parcelas y se han dividido los inmuebles, siendo la mayoría de las edificaciones de tipologías constructivas I y II, aunque mantienen en gran medida la sobrecubierta de tejas criollas.

La faja vial mantiene una sección constante con manzanas cerradas y semicerradas rectangulares. Las calles transversales son el resultado de los lotes que se parcelaron generalmente en bandas en casi todas las manzanas, con fachadas principales hacia sus lados mayores, coincidiendo con las calles más importantes, por lo que tienen en todos los casos fachadas laterales de viviendas en las esquinas y el resto de sus tramos rellenado con parcelas intermedias. (*Ver Gráfico No. 13*)

4.3.3 Uso del suelo

Artículo 129: Las categorías de uso del suelo en esta zona son:

- a) Preferente: residencial, gastronomía, recreación, cultura, áreas verdes
- b) Permisible: comercio y servicios básicos
- c) Restringido: alojamiento, administración, salud, educación, religioso y orden interior público
- d) Prohibido: deporte, almacenes y talleres, agricultura urbana, producción y agropecuario

4.3.4 Estructura urbana

4.3.4.3 Alineación de las edificaciones

Artículo 130: Las nuevas edificaciones mantienen la franja de jardín frontal hasta 4.00 metros, según la alineación existente en cada tramo y respetan la franja de portal, desarrollado a lo largo de la fachada principal en toda su longitud, con una profundidad que varía entre 2.00 y 2.60 metros.

4.3.5 Morfología urbana

4.3.5.1 Tipos y elementos de fachada

Alturas:

Artículo 131: La altura máxima es 5.70 metros y la mínima 2,70 metros.

Puntales:

Artículo 132: Todas las intervenciones respetan el puntal libre mínimo de 2.40 metros y el máximo de 5.50 metros.

Carpintería exterior:

Artículo 133: En las fachadas principales de los inmuebles con visuales a las calles, la carpintería es de madera.

Enchapes exteriores:

Artículo 134: La terminación de las fachadas principales con frente a calles se realiza con repello fino.

Pisos y pavimentos exteriores:

Artículo 135: El piso de los portales es de losas sin brillo o cemento pulido; en la calle Camilo Cienfuegos también es de baldosas.

4.3.5.3 Aspectos técnico-constructivos

Acciones constructivas:

Artículo 136: La terminación y acabados de muros exteriores es con repello fino hacia el exterior.

Acciones sobre cubiertas:

Ampliaciones:

Artículo 137: Las edificaciones son de una y permitidas de dos plantas y las azoteas se mantienen libres de construcciones y otros elementos fijos.

4.4 Barrios periféricos

Derrotero:

Comprende los barrios residenciales existentes hacia la parte sur del pueblo, que se extiende por el oeste desde el barrio La Feria al fondo de la ESBU Antonio Guiteras siguiendo en dirección al este que incluye a la calle Orlando Nodarse y al barrio El Progreso; el barrio La Ermita a ambos lados de la vía de acceso al hotel La Ermita y al barrio 26 de Julio, bordeando el límite de las parcelas hasta el arroyo El Duelo. Continúa hasta el este a ambos lados de la calle Salvador Cisneros Este que comprende los barrios La ANAP y Detrás de Acopio.

Caracterización:

Estos barrios se consolidaron a partir de la década de los setenta del siglo pasado. En algunos, su desarrollo inicial fue planificado (repartos 26 de Julio, Las Delicias y La Ermita) y los otros se establecieron a partir de la expansión del núcleo urbano ocurrida a partir de 1981, dando lugar a nuevos ensanches que ampliaron los límites del pueblo en todas las direcciones y son fruto del crecimiento no planificado y del flujo de inmigrantes provenientes de las zonas rurales. (Ver Gráfico No. 14)

En general, esta expansión ha sido desorganizada y se perdió la alineación de las viviendas con las calles que en su mayoría, no están pavimentadas ni tienen aceras. Predominan las viviendas aisladas en parcelas y los niveles de infraestructura y equipamiento de servicios son muy bajos.

4.4.3 Uso del suelo

Artículo 138: Las categorías de uso del suelo en esta zona son:

- a) Preferente: residencial y áreas verdes
- b) Permisible: alojamiento, comercio, gastronomía, salud, educación, recreación, cultura, religioso, servicios básicos y de orden interior público
- c) Restringido: administración, deporte, almacenes y talleres no contaminantes, agropecuario, producción
- d) Prohibido: almacenes con grandes volúmenes de productos y talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas y vibraciones

4.4.4 Estructura Urbana

4.4.4.3 Alineación de las edificaciones

Artículo 139: Las nuevas edificaciones mantienen la franja de jardín frontal hasta 4.00 metros, según la alineación existente en cada tramo y respetan la franja de portal, desarrollado a lo largo de la fachada principal en toda su longitud, con una profundidad que hasta 2.00 metros.

4.4.5 Morfología Urbana

4.4.5.1 Tipos y elementos de fachada

Alturas:

Artículo 140: La altura máxima es 5.70 metros y la mínima 2,70 metros.

Puntales:

Artículo 141: Todas las intervenciones respetan el puntal libre mínimo de 2.40 metros y el máximo de 5.50 metros.

Portales:

Artículo 142: La franja de portal cubre todo el frente de la edificación, con una profundidad que varía entre 1.50 y 2.00 metros según la alineación dominante en la calle.

Carpintería exterior:

Artículo 143: En las fachadas frontales de los inmuebles con visuales a las calles principales, la carpintería es de madera y no se emplea carpintería metálica ni cristal; en el resto de las fachadas se emplea, aunque el uso de los cristales no ocasiona deslumbramiento.

Enchapes exteriores:

Artículo 144: La terminación de las fachadas principales con frente a calles se realiza con repello fino.

Pisos y pavimentos exteriores:

Artículo 145: El piso de los portales es de losas sin brillo, mosaicos o baldosas.

4.4.5.2 Aspectos técnicos-constructivos

Acciones constructivas:

Artículo 146: La terminación y acabados de muros exteriores es con repello fino.

Acciones sobre cubiertas.

Ampliaciones:

Artículo 147: Las edificaciones son de una y permitidas de dos plantas y las azoteas se mantienen libres de construcciones y otros elementos fijos.

4.5 Zona de edificios multifamiliares

Derrotero:

En el pueblo existen dos zonas de edificios multifamiliares. La primera fue un relleno de solares yermos dentro de la trama urbana en las calles Ramón Coro y Rafael Trejo, donde se emplazaron dos y un edificio respectivamente, de la tecnología Sandino, biplantas y de cuatro viviendas cada uno. La segunda zona está localizada en la actual calle A e/ Primera y Tercera en el reparto Las Delicias, donde se construyeron cinco edificios de tres pisos con tecnologías semiprefabricadas y prefabricadas, con 66 viviendas en total.

Caracterización:

Desde mediados de la década del setenta del pasado siglo se inició la construcción de los edificios multifamiliares por microbrigadas, en el reparto Las Delicias, de acuerdo con lo estipulado por el estudio de Microlocalización elaborado. Las premisas fueron que los edificios fueran de tres pisos y se elaboró una adecuación del proyecto repetitivo considerando una sobrecubierta inclinada con tejas criollas enmascarando los tanques de agua y una propuesta de balcones y carpintería que se asemejaran al estilo “colonial”. El primer edificio semiprefabricado se construyó respetando exactamente el proyecto, pero al resto se le impusieron cambios con soluciones constructivas menos complejas. Posteriormente, se fue rellenando la zona con viviendas aisladas en parcelas, construidas por esfuerzo propio de la población. (Ver Gráfico No.15)

4.5.3 Uso del suelo

Artículo 148: Las categorías de uso del suelo para esta zona son:

- a) Preferente: residencial y áreas verdes
- b) Permisible: alojamiento, comercio, gastronomía, salud, educación, recreación, cultura, religioso, servicios básicos, de orden interior público
- c) Restringido: administración, deporte y almacenes y talleres no contaminantes y agricultura urbana
- d) Prohibido: almacenes con grandes volúmenes de productos y talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas y vibraciones, producción y agropecuario

4.5.5 Morfología urbana

4.5.5.1 Tipos y elementos de fachada

Cercados:

Artículo 149: Las cercas limitan el área común perimetral, siguiendo la configuración del edificio sin otras cercas divisorias en jardines y patios y cuentan con la aprobación de más del 85% de los titulares que conforman la Junta de Administración.

Artículo 150: Se cumple lo siguiente:

- a) El cercado del frente y laterales hasta la línea de fachada del cuerpo del edificio, a una altura de 1.20 metros y en los laterales a partir de la línea de fachada del cuerpo del edificio y por el pasillo de fondo, a una altura de 1.80 metros.
- b) Las cercas se conforman con barras metálicas lisas y verticales y/o sobre muretes ciegos de hasta 0.60 metros de altura y el uso de las mallas eslabonadas se condiciona a la colocación de vegetación (setos vivos); en ambas soluciones las pilastras intermedias poseen un ancho máximo de 0.25 x 0.25 metros de sección.

Artículo 151: Los accesos comunes a las cajas de escaleras son libres, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.

Jardines:

Artículo 152: La franja de jardín frente a los edificios se mantiene libre de instalaciones temporales y/o permanentes.

Artículo 153: La pavimentación del jardín no sobrepasa el 15% de su área total.

Carpintería exterior:

Artículo 154: Se conserva la carpintería original.

Pintura exterior:

Artículo 155: Se mantiene el color claro del cuerpo del edificio y en las paredes interiores de los balcones pueden variarse los colores con otros tonos claros no contrastantes.

4.5.5.3 Aspectos técnico constructivos

Acciones constructivas.

Artículo 156: Las acciones constructivas preservan la imagen original del edificio.

4.6 Zona de talleres y almacenes

Derrotero:

Esta zona se encuentra a ambos lados de la calle Salvador Cisneros y está dividida en dos subzonas: la Este a partir del arroyo El Duelo hasta el pasaje Higiene por la izquierda en dirección hacia el cementerio y limitada por los pasajes B1 y D por la derecha. La subzona Oeste desde la calle G hasta el pasaje 65 por la izquierda y entre los pasajes D y 66 a la derecha.

Caracterización:

Abarca un área total de 7.02 hectáreas y sus instalaciones en dependencia de su función, son 11 almacenes; 7 talleres; 15 oficinas; 4 comedores obreros; 1 centro de elaboración de alimentos; 1 consultorio médico y 2 locales sin uso. Predomina la tipología industrial con muros de bloques y cubiertas prefabricadas o de planchas acanaladas y estructuras metálicas, la mayoría en regular estado.

4.6.1 Calidad del medio ambiente

Áreas verdes:

Artículo 157: En los espacios libres se siembra la vegetación con fines de protección ambiental y para delimitar espacios y/o bloquear visuales.

4.6.3 Uso del suelo

Artículo 158: Las categorías de uso del suelo para esta zona son:

- a) Preferente: almacenes y talleres
- b) Permisible: producción
- c) Restringido: Administración, de orden público

4.6.5 Morfología urbana

4.6.5.1 Tipos y elementos de fachada

Cercados:

Artículo 159: El cercado perimetral se conforma con mallas eslabonadas a una altura de 1.80 metros, con vegetación (setos vivos) y las pilastras intermedias poseen un ancho máximo de 0.25 x 0.25 metros de sección.

4.7 Fincas o vegas al noroeste

Derrotero:

Abarca todas las vegas intercaladas entre los suelos urbanizados entre los barrios El Palmar y Las Maravillas hacia el noroeste del pueblo y hasta su límite urbano.

Caracterización:

Áreas de tabaco y cultivos varios en fincas o vegas privadas en su mayoría.

4.7.1 Calidad del medio ambiente

Protección de los recursos agrícolas:

Artículo 160: Los suelos para la producción agrícola se explotan adecuadamente y se cumplen las medidas de conservación y mejoramiento de los mismos.

Artículo 161: Los tenentes conservan y protegen los suelos contra la erosión, la contaminación u otras formas de degradación y los suelos dañados por estas afectaciones son rehabilitados con las técnicas adecuadas.

Artículo 162: No se introducen especies vegetales que alteren el paisaje.

Artículo 163: Cualquier tipo de residual no se vierte directamente o indirectamente al manto freático.

4.7.3 Uso del suelo

Artículo 164: Las categorías de uso de suelo en esta zona son:

- a) Preferente: agropecuario, con énfasis en los cultivos de baja altura como el tabaco y los cultivos varios
- b) Restringido: residencial para familias relacionadas directamente con la actividad agrícola y turístico que se desarrolla a través de la contemplación de los paisajes desde las vías existentes y de los senderos y recorridos comercializados

4.7.5 Morfología de las edificaciones dispersas

Artículo 165: La construcción de nuevas edificaciones es excepcional.

Artículo 166: Las edificaciones se ajustan a las características del entorno donde se emplazan y utilizan tipologías y materiales coherentes con la arquitectura vernácula del lugar.

Artículo 167: Se establece para la vivienda un tamaño máximo de 120 metros cuadrados.

Artículo 168: La distribución en plantas son las más comunes existentes en la zona, que son las siguientes:

- a) Vivienda con dos crujías laterales a partir del portal corrido, con habitaciones hacia un lado y sala y comedor hacia el otro. El servicio sanitario o letrina y la terraza son independientes.

- b) Vivienda con tres crujías laterales con la sala al centro y habitaciones en ambos lados. El comedor, la cocina, el servicio sanitario y la terraza están por detrás. El portal es corrido por el frente o también se amplía hacia los laterales.

Artículo 169: El acceso a las viviendas se realiza a través de los caminos principales, con una faja vial que no excede los 2.75 metros de ancho y sin asfaltar.

Artículo 170: Las construcciones auxiliares son independientes de la vivienda y se localizan a una distancia entre 5.00 metros y 10.00 metros al fondo o laterales a partir de la segunda línea de fachada de la vivienda principal.

Artículo 171: Las construcciones auxiliares emplean la misma tipología constructiva de la vivienda y ocupan una superficie de hasta 15.00 metros cuadrados.

Artículo 172: Las casas de tabaco se localizan asociadas a áreas de cultivos de tabaco que justifiquen su construcción y se utiliza la tipología barraca con paredes de madera y cubierta de guano, teniendo como mínimo un aposento.

Artículo 173: En las casas de tabaco, la utilización de las tipologías denominadas tradicionales y tradicionales con portales tiene un carácter excepcional y para las zonas donde las áreas cultivadas las demanden.

Artículo 174: El resto de las instalaciones agrícolas y otras bienhechurías se construye de madera y guano; asociada a la vivienda del propietario; no exceden los 20.00 metros cuadrados y se limitan a dos del mismo tipo por finca.

4.7.5.1 Tipos y elementos de fachada

Cercados:

Artículo 175: El cercado es con setos vivos; por el frente, su altura máxima es de 0.90 metros y por el fondo es de 1.80 metros.

Jardines:

Artículo 176: Los jardines tienen un mínimo de 3.00 metros de ancho; los pasillos laterales un mínimo de 1.50 metros de ancho y el patio sembrado con árboles frutales.

Portales:

Artículo 177: Las columnas del portal son de sección redonda o cuadrada, de madera u hormigón sin ornamentación y sus dimensiones no exceden de 0.20 x 0.20 metros.

Alturas:

Artículo 178: La altura en el portal es entre 2.40 metros y 2.70 metros y de 4.00 metros hasta el caballete.

Puntales:

Artículo 179: Los puntales libres del portal y del caballete cumplen los requisitos de la inclinación de la cubierta empleada, que es de 45° en el guano y del 25% en la teja criolla.

Barandas y rejas:

Artículo 180: La herrería se utiliza solamente en las ventanas y se conforma con barras de acero lisas insertadas en los marcos.

Carpintería exterior:

Artículo 181: Las ventanas y puertas son de madera del tipo de hoja (española y de tablero liso).

Pintura exterior:

Artículo 182: Las viviendas se pintan con las siguientes paletas de colores:

- a) Casa blanca con puertas y ventanas de color azul oscuro o carmelita ladrillo
- b) Casa blanca en sus lados y parte trasera, con fachada principal en verde más o menos claro, con puertas y ventanas carmelitas, azul oscuro o verde oscuro
- c) Casa blanca en sus lados y parte trasera, con fachada principal en azul claro, con puertas y ventanas carmelitas, azul oscuro o verde oscuro

Pisos:

Artículo 183: Los pisos son de cemento pulido, loseta de barro o la combinación de ambos.

4.7.5.3 Aspectos técnico constructivos

Acciones constructivas:

Artículo 184: Las viviendas emplean las siguientes tipologías constructivas:

- a) *Paredes:* madera, muros o la combinación de ambas
- b) *Cubiertas:* madera y guano, madera y tejas criollas o la combinación de ambas soluciones

Artículo 185: La terminación de los muros es con repello fino.

Artículo 186: La construcción de un núcleo rígido se limita hasta 15.00 metros cuadrados y no se expresa en fachadas.

Acciones sobre cubiertas:

Ampliaciones:

Artículo 187: Las edificaciones son de una planta y las azoteas se mantienen libres de construcciones y otros elementos fijos.

5.1 Procedimiento

Para facilitar el proceso de implementación de las presentes regulaciones urbanísticas se establece el siguiente procedimiento aclaratorio respecto a la solicitud, análisis y aprobación de los certificados de regulaciones urbanísticas, licencias de obra, autorizaciones y certificados de habitable/utilizable, así como colocación de carteles y señalizaciones, incluidos los términos y el organismo competente en cada caso.

5.1.1 De las autorizaciones para acciones constructivas

Artículo 188: Las personas naturales que deciden ejecutar acciones constructivas de ampliación, remodelación, reconstrucción, colocación de cerca, muros, baranda, toldos, tanques o elementos decorativos exteriores en edificaciones con Grado de Protección I y II, en las viviendas de su propiedad, así como la construcción de nuevas edificaciones, presentan a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) de Viñales junto a la documentación establecida en la legislación vigente, la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos, cumpliendo las formalidades establecidas para la misma.

Artículo 189: Las personas naturales y jurídicas que deciden ejecutar acciones constructivas de ampliación en segundo nivel solicitan, previo a la solicitud del trámite en cuestión en la DMPF de Viñales, la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 190: En el caso de las acciones constructivas en edificaciones que no poseen Grados de Protección I y II, la aprobación la emite la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 191: Para la colocación de elementos tales como bancos, luminarias, teléfonos públicos y buzones se presentan a la Dirección Municipal de Planificación Física de Viñales de conjunto con el resto de la documentación requerida, la aprobación de la Comisión de Monumentos competente.

Artículo 192: Las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, según corresponda, disponen de un término de hasta treinta (30) días hábiles, posteriores a la recepción de la solicitud de acción constructiva, para adoptar su decisión y cinco (5) días hábiles para su notificación.

5.1.2 Construcción de nuevas edificaciones en la zona de fincas o vegas al noroeste

Artículo 193: Se define como zona de alto valor, a partir de lo establecido en el Capítulo IV REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS, al área localizada en el valle y ocupada por fincas o vegas que permanecen dedicadas a las labores agrícolas, entre los bordes noroeste de la calle Salvador Cisneros y de Las Maravillas, limitando con la zona edificada en esta dirección.

Artículo 194: Para la construcción de nuevas edificaciones en esta zona, el interesado presenta, ante el representante de la Dirección Municipal de Planificación Física en la Oficina de Gestión de Trámites de la Vivienda del municipio, la titularidad del terreno y el documento con la descripción del inmueble que desea construir, un croquis con la ubicación exacta, con propuesta de diseño, dimensiones, materiales a utilizar; el que se elabora sin requerimiento técnico.

Artículo 195: El funcionario de la Oficina de Gestión de Trámites de la Vivienda, una vez comprobado que la solicitud y documentos presentados cumplen con los requisitos exigidos, radica la solicitud presentada y da traslado del expediente a la Comisión Provincial de Monumentos, en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles, contados a partir la fecha de recepción, a los efectos de que se emita por esta instancia el criterio favorable o no.

Artículo 196: La Comisión Nacional de Monumentos revisa el expediente presentado y emite sus consideraciones al Director Municipal de Planificación Física en un término de hasta treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega por el funcionario de la Oficina de Gestión de Trámites de la Vivienda.

Artículo No. 197: El Director Municipal de Planificación Física, en un término de hasta veinte (20) días hábiles contados a partir de recibido el criterio de Patrimonio analiza la solicitud y emite sus consideraciones.

Artículo No. 198: Teniendo en cuenta los criterios emitidos por Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física, se da traslado del expediente al Consejo de la Administración Municipal, el que evalúa la correspondencia existente entre la acción constructiva a realizar y las regulaciones urbanísticas, así como las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbanístico establecidas para la Zona y decide su aprobación o no, en un término de hasta veinte (20) días hábiles; lo que notifica al representante de la Dirección Municipal de Planificación Física en la Oficina de Gestión de Trámites de la Vivienda, en un término de hasta cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de su firma.

Artículo No. 199: Obtenida la correspondiente autorización del Consejo de la Administración Municipal, la persona dispone de un término de hasta treinta (30) días hábiles para iniciar los trámites para la construcción del inmueble.

Artículo No. 200: Contra lo dispuesto por el Consejo de la Administración Municipal no cabe recurso alguno en la vía administrativa ni en la judicial.

5.1.3 Colocación de carteles

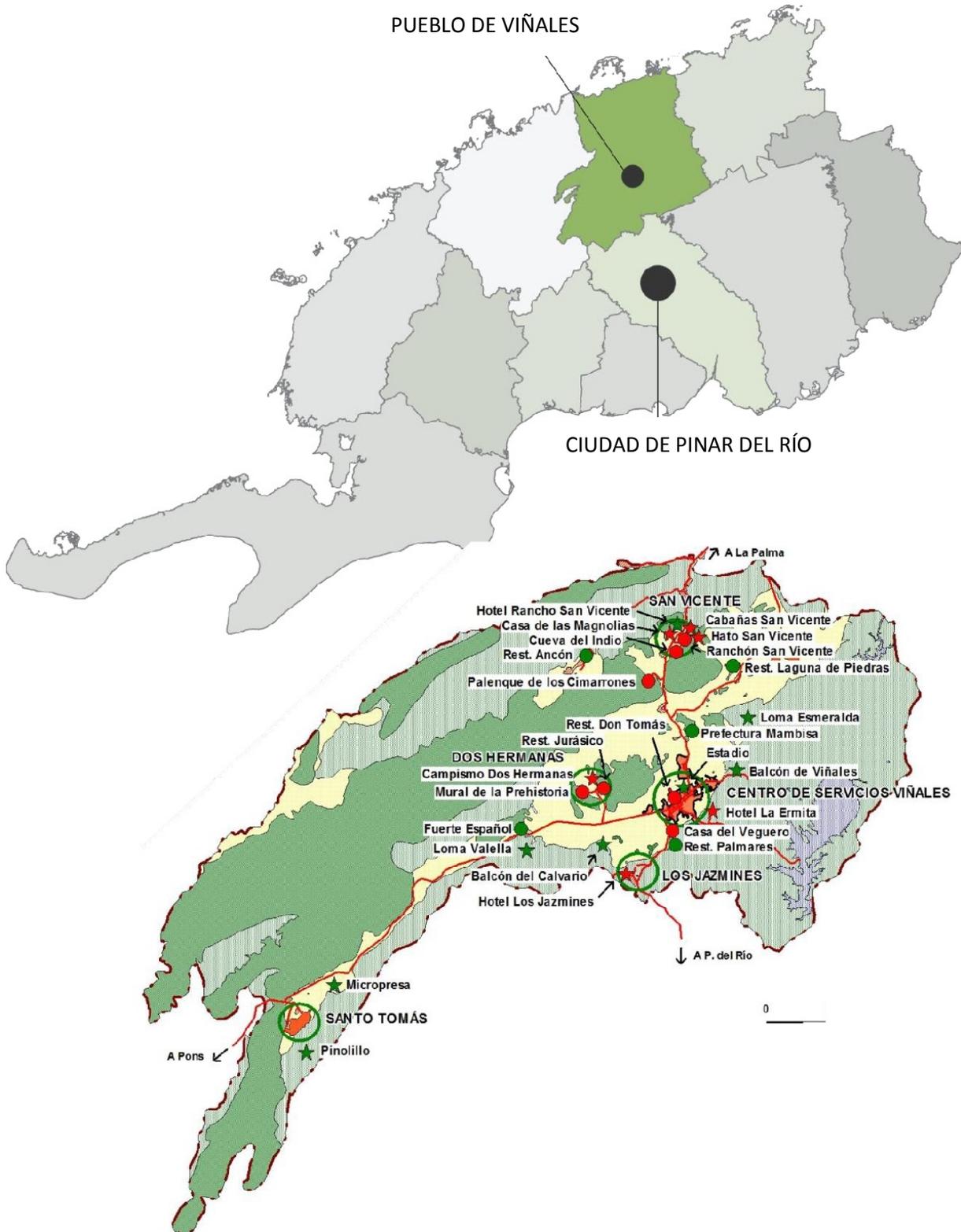
Artículo No. 201: La colocación y el contenido de los carteles para el ejercicio de la actividad del trabajo por cuenta propia y la empresarial estatal y no estatal, se regula por la Resolución No. 31 de 2 de julio de 2018 del Presidente del Instituto de Planificación Física.

5.1.4 Disposiciones comunes al Capítulo

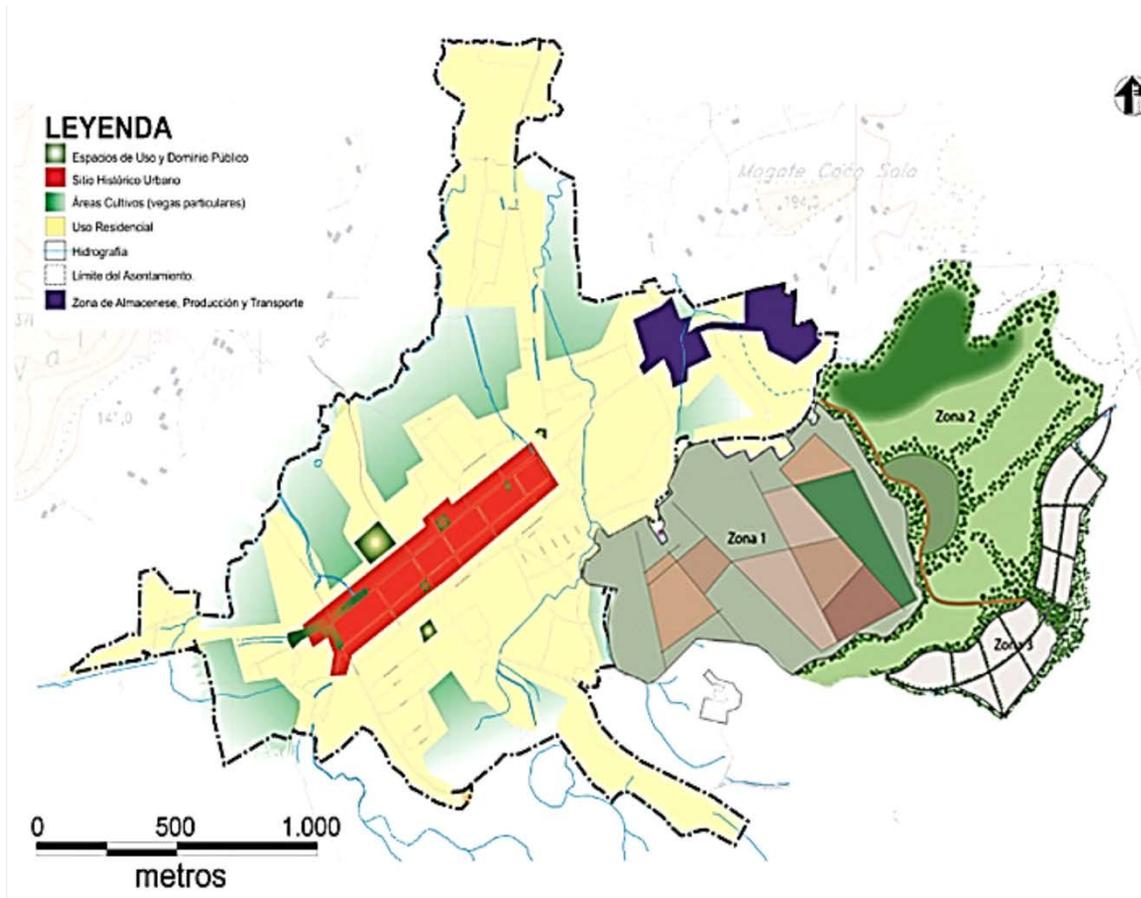
Artículo No. 202: A las infracciones cometidas durante la ejecución de obras y las que constituyan violaciones de las regulaciones urbanísticas aquí contenidas, se le aplica lo establecido en el Decreto 272 “Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo”.

Artículo No. 203: Es requisito indispensable, para el otorgamiento del Certificado de Habitable/Utilizable, la presentación del Control de Autor, realizado por el proyectista de la obra ejecutada, en un término de hasta diez (10) días hábiles posteriores a su recepción.

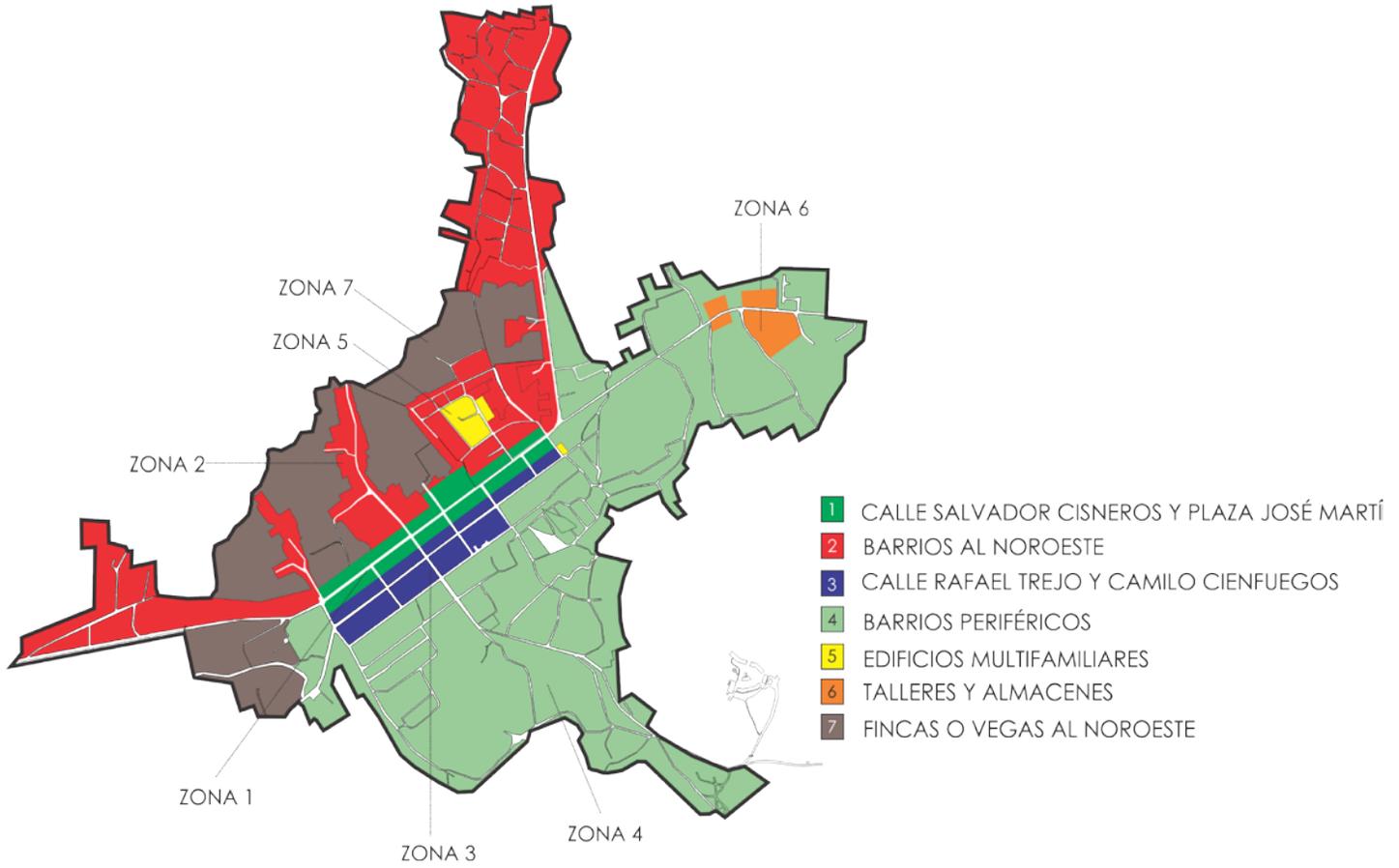
Plano No. 1 UBICACIÓN GENERAL



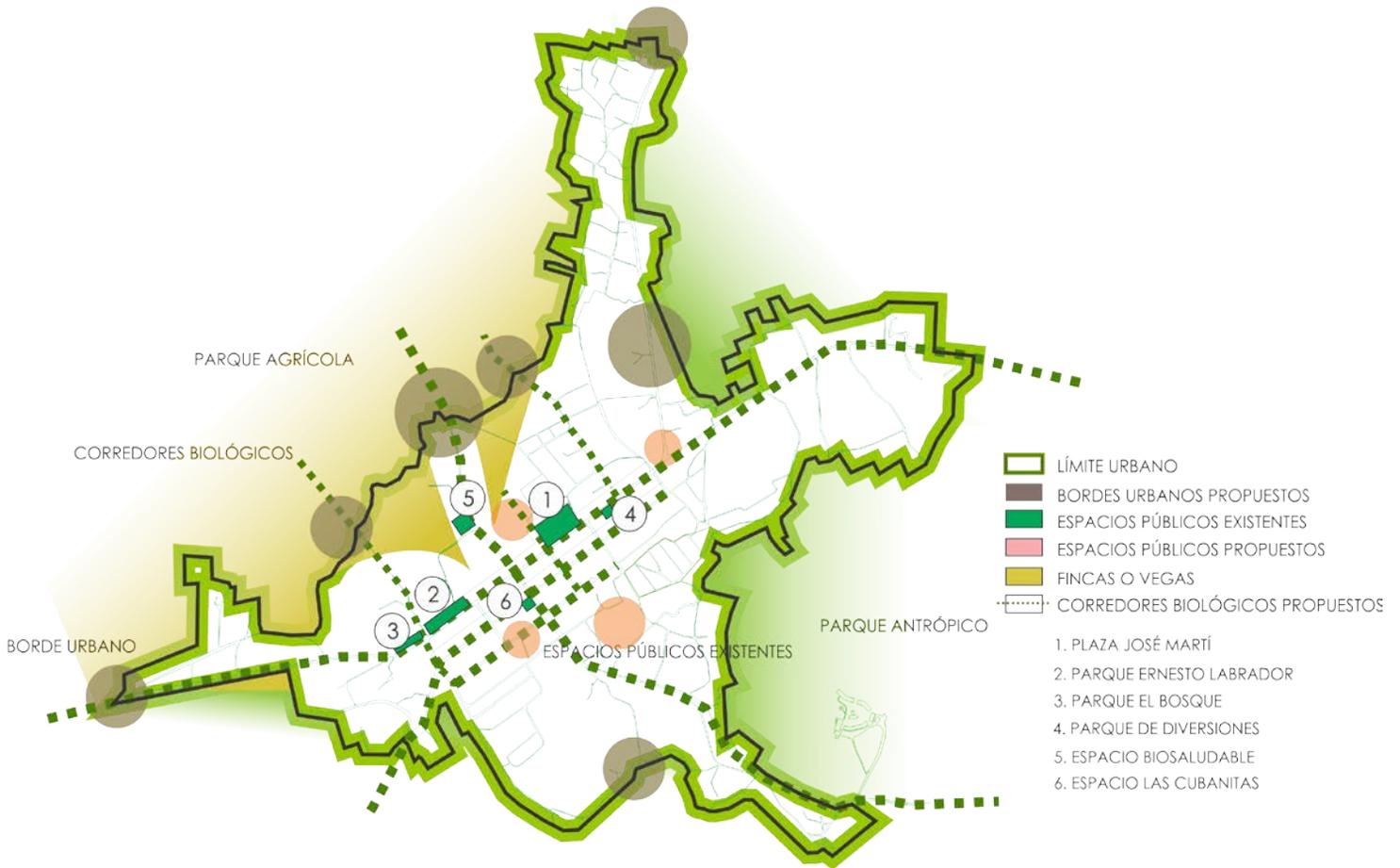
Plano No. 2
MODELO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO. 2014



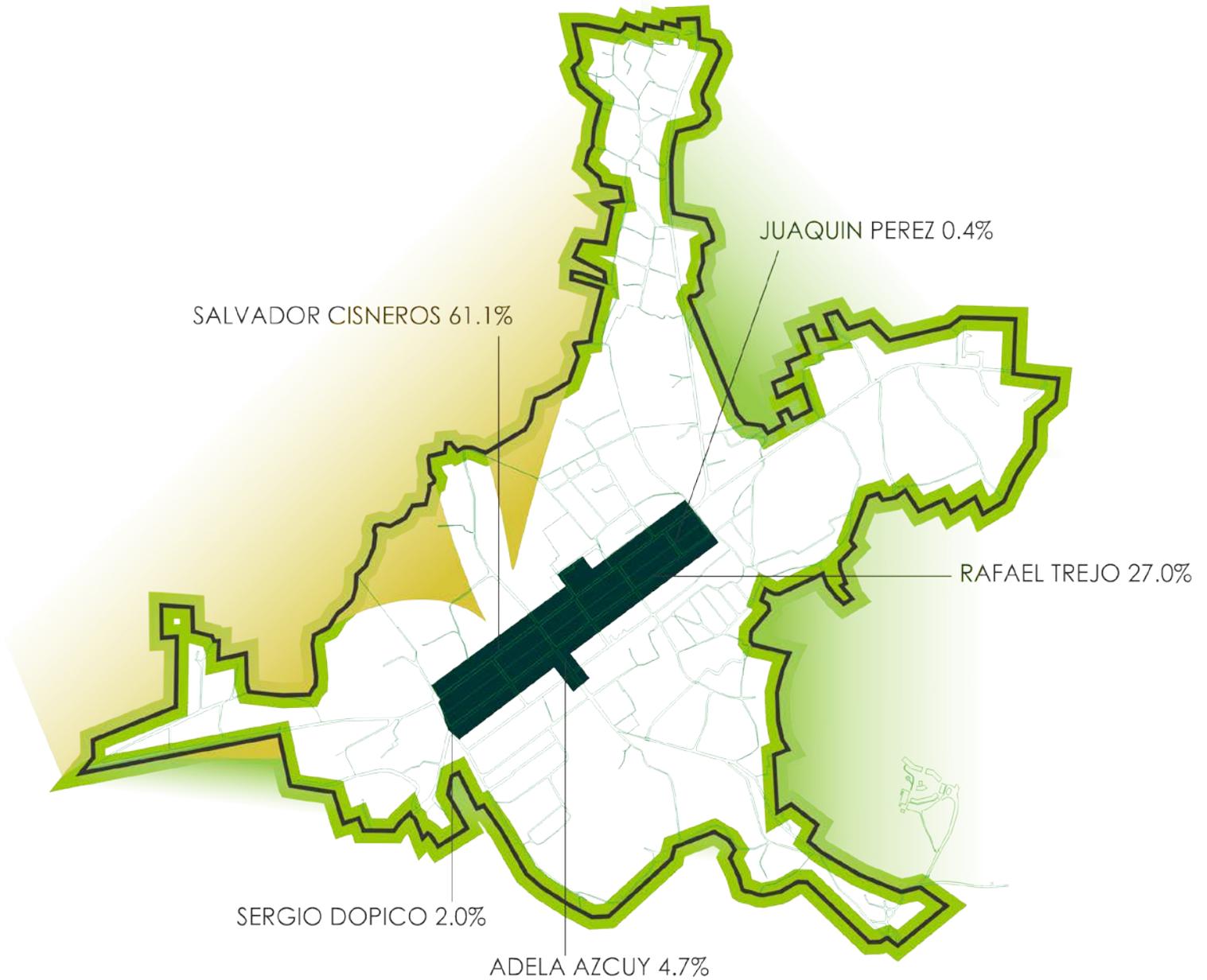
**Plano No. 3
PLANO REGULADOR**



Plano No. 4 PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES



Plano No. 5
PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL



Porcentajes de inmuebles con valor patrimonial en las calles señaladas

CAPÍTULO VI PLANOS, TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

Tabla No. 1. USO DEL SUELO

		ZONAS DE REGULACIÓN							Observaciones	
		Z-1	Z-2	Z-3	Z-4	Z-5	Z-6	Z-7		
REGULACIONES GENERALES Y ESPECIFICAS	USOS Y FUNCIONES	USOS DEL SUELO								
		Residencial	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Prohibido	Restringido	
		Alojamiento	Permisible	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Prohibido		
		Administración	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido		
		Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido		
		Gastronomía	Preferente	Permisible	Preferente	Permisible	Permisible	Restringido		
		Salud	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Restringido		
		Educación	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Restringido		
		Deporte	Restringido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido		
		Recreación	Preferente	Restringido	Preferente	Permisible	Permisible	Restringido		
		Cultura	Preferente	Restringido	Preferente	Permisible	Permisible	Restringido		
		Religioso	Permisible	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Prohibido		
		Servicios básicos	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido		
		Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Preferente		
		Agricultura urbana	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido		
		Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	Permisible		
Militar, orden interior público	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Restringido				
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Preferente			
Espaciales: áreas verdes y espacios públicos	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Restringido				

Categorías de uso:

- Prohibido
- Restringido
- Permisible
- Preferente

CAPÍTULO VI PLANOS, TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

Tabla No. 2. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS POR USOS DEL SUELO

USOS	Doméstico				Civil Público	Militar	Religioso	Industrial	Observaciones
	Edificación individual	Edificación de esquina	Edificación pareada o en tira	Edificio multifamiliar					
Residencial	Preferente	Preferente	Preferente	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Alojamiento	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Administrativa	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Comercial	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Gastronómica	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Educación	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Deportiva	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Recreativa	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Cultural	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Religiosa	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Preferente	Prohibido	
Servicios	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Almacenes y talleres	Permisible*	Permisible*	Permisible*	Permisible*	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Preferente	* Artesanales y artistas
Orden interior	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Restringido	Preferente	Prohibido	Prohibido	
Turístico	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Agricultura urbana	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Prohibido	

Categorías de uso:

- Prohibido
- Restringido
- Permisible
- Preferente

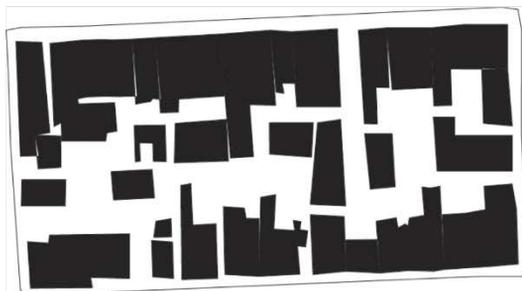
Tabla No. 3. ESTRUCTURA URBANA

		ZONAS DE REGULACIÓN							Observaciones	
		Z-1	Z-2	Z-3	Z-4	Z-5	Z-6	Z-7		
REGULACIONES GENERALES Y ESPECIFICAS	DISPOSICION	ESTRUCTURA DE LA MANZANA/TIPOLOGIA URBANISTICA								
		Abierta	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	Preferente	Preferente	Prohibido	
		Cerrada	Preferente	Prohibido	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Semicerrada	Permisible	Preferente	Preferente	Preferente	Restringido	Prohibido	Prohibido	
		DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA/OCUPACIÓN								
		De la manzana	<60%	<60%	<60%	<60%	<60%	Prohibido	Prohibido	
		De la parcela	<60%	<60%	<60%	<60%	<60%	Prohibido	Prohibido	40% descubierta
		ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES								
		Jardines	Restringido	Obligatorio	Preferente	Preferente	Preferente	Prohibido	Restringido	30% pavimento
	Portales	Preferente	Obligatorio	Preferente	Preferente	Restringido	Prohibido	Restringido	Frontal	
	Pasillos laterales y de fondo	Permisible	Obligatorio	Preferente	Preferente	Restringido	Prohibido	Restringido		
	CONFIGURACION	TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA								
		Cercados	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	
		Alturas	1 planta	1 planta	2 plantas	2 plantas	2 plantas	1 planta	1 planta	Según estudio
		Puntales	5,40 m	3,70 m	5,50 m	5,50 m	5,50 m	Variable	3,70 m	
Toldos		Restringido	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	30% franja jardín	
Barandas		Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido		
Vistas y luces		Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido		
Medianería	Preferente	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido			

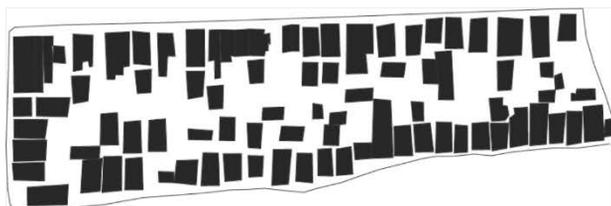
Categorías de uso:

- Prohibido
- Restringido
- Permisible
- Preferente

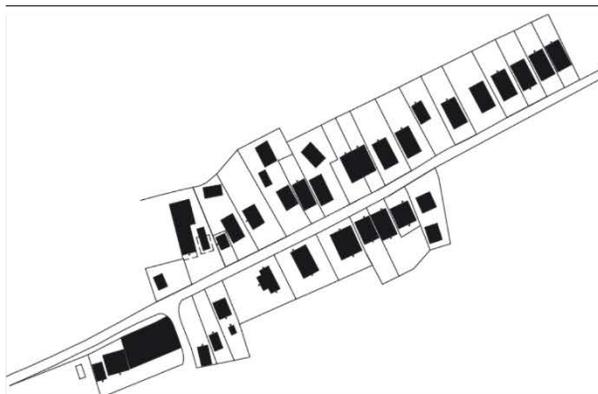
Gráfico No. 1 ESTRUCTURA DE LA MANZANA



MANZANA RECTANGULARES CERRADAS



MANZANA RECTANGULARES SEMICERRADAS



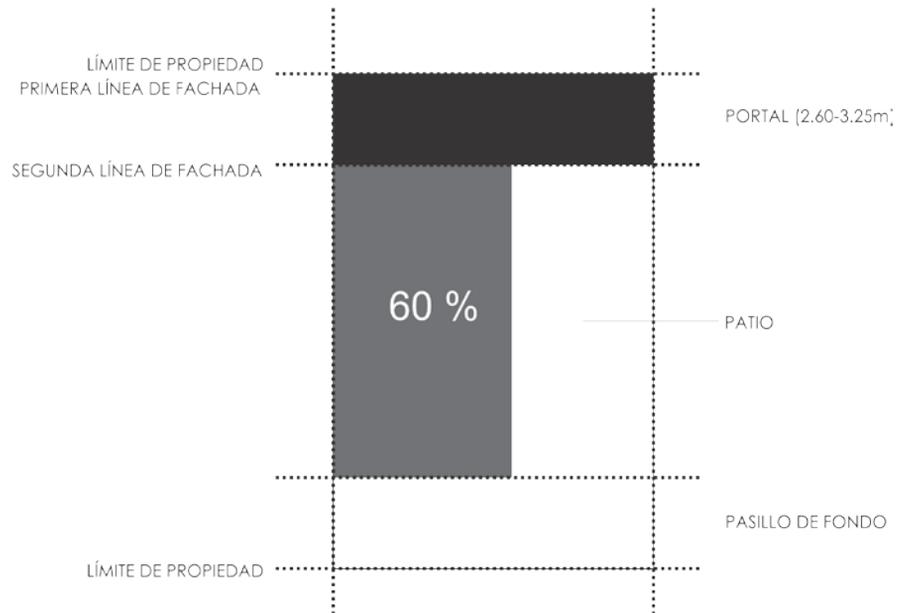
MANZANA ABIERTAS

3.1. Estructura urbana.

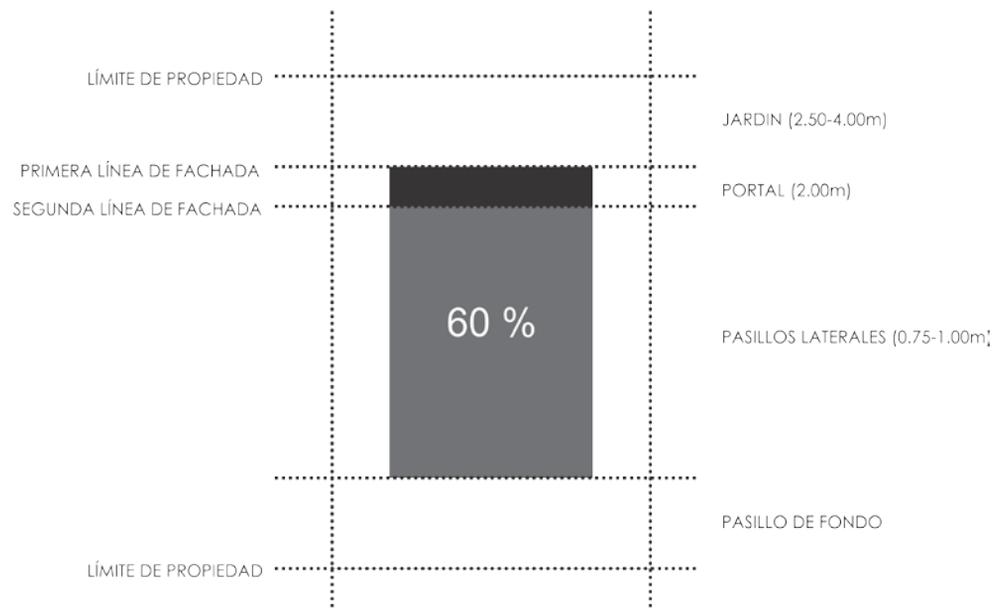
3.1.1. Estructura de la manzana.

Artículo 1: Se respeta el trazado urbano conservado con manzanas rectangulares cerradas, semicerradas y abiertas, de dimensiones variables y con las proporciones que aprovechen y se adapten a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.

Gráfico No. 2
DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA



VIVIENDA EN TIRA



VIVIENDA AISLADA EN PARCELA

Gráfico No. 3 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

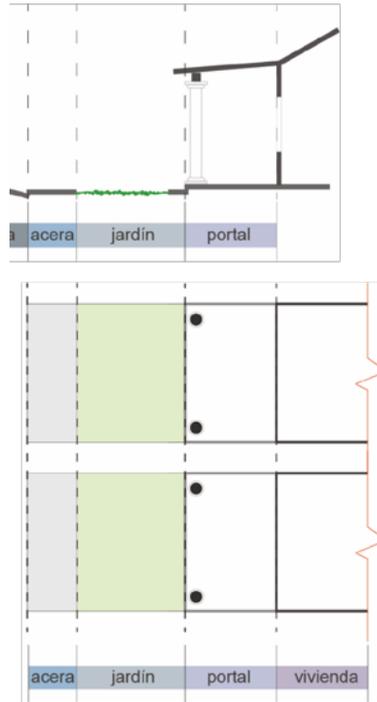


Gráfico No. 4 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA. CERCADOS



Gráficos No. 5 Y 6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA. JARDINES

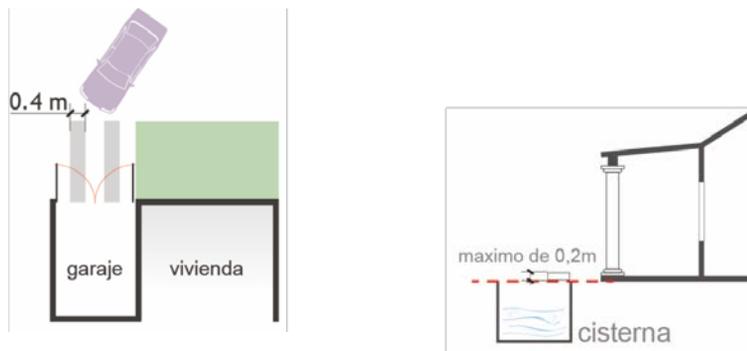
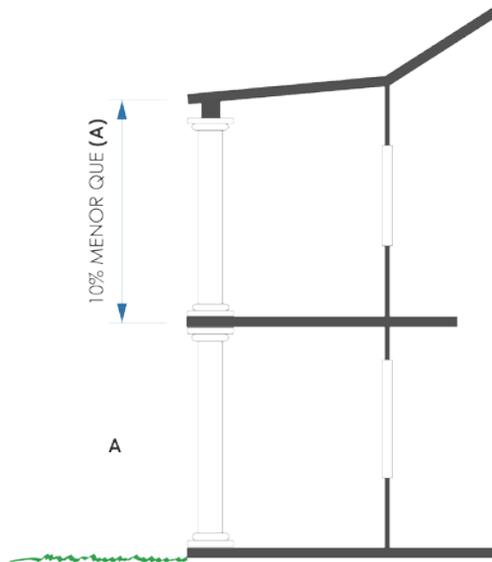


Gráfico No. 7
TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA. PUNTALES



Gráficos No. 8 Y 9
TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA. TOLDOS

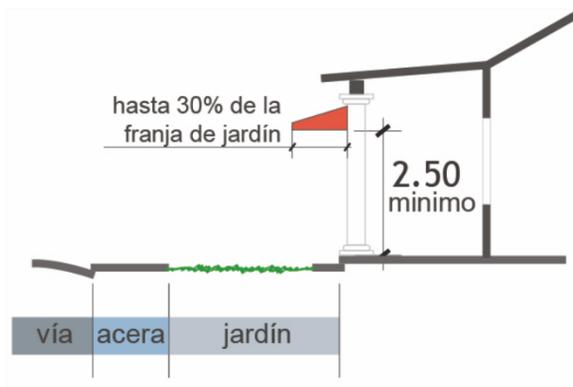


Gráfico No. 10 ASPECTOS TÉCNICO CONSTRUCTIVOS. ESCALERAS

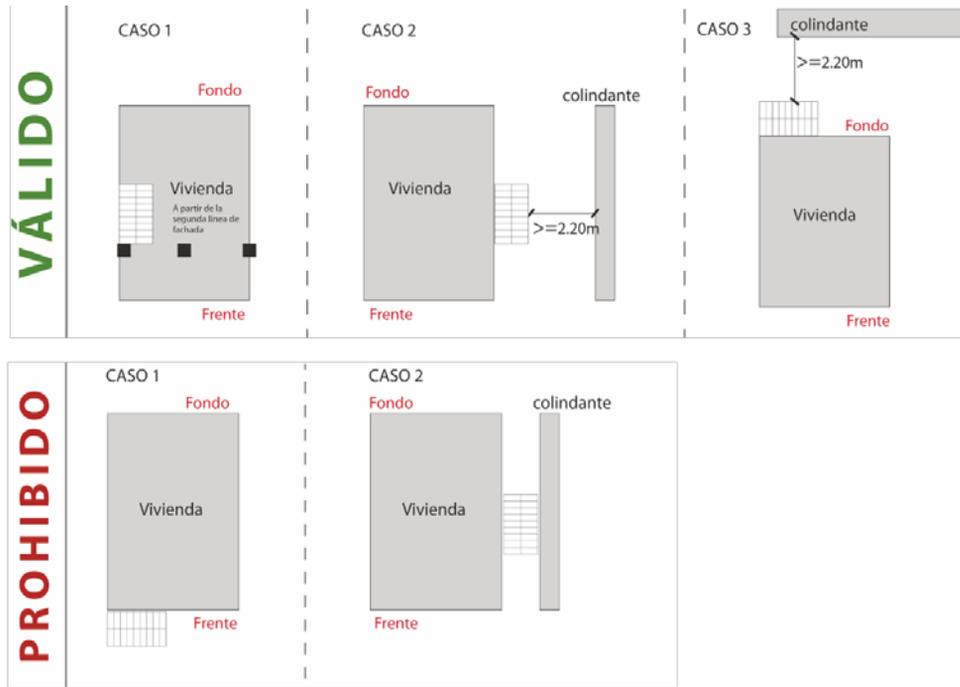
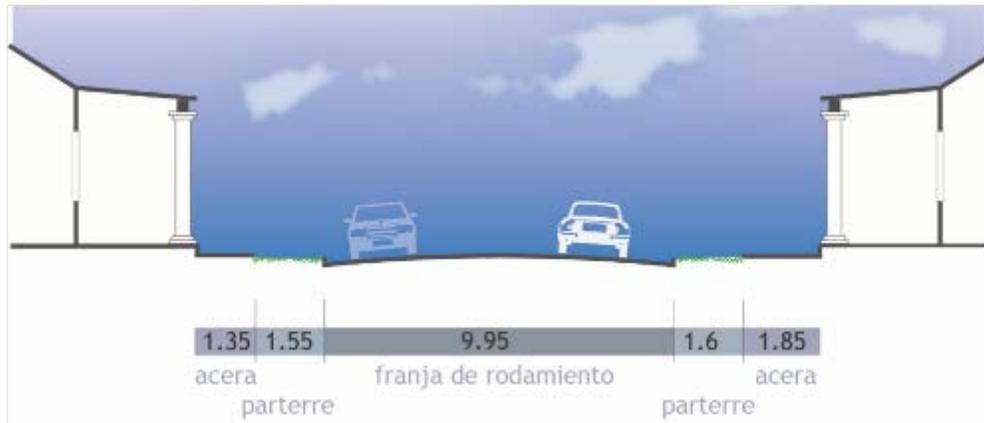
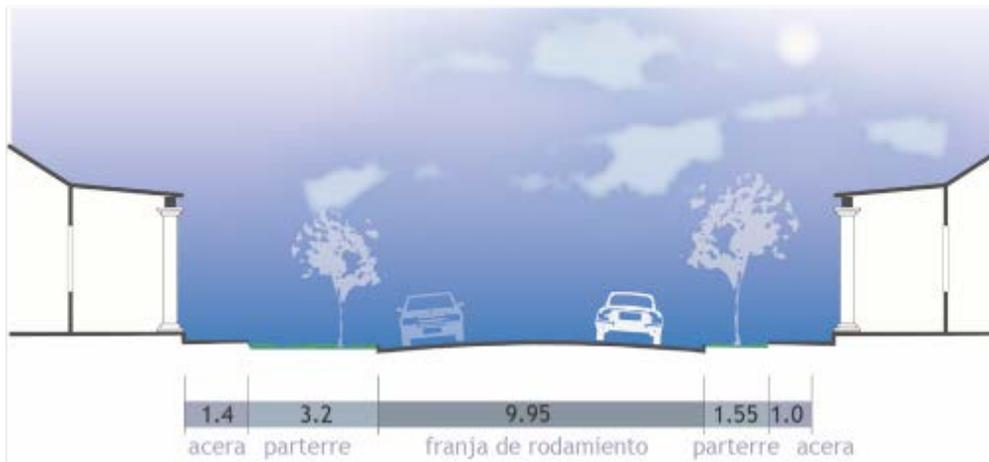


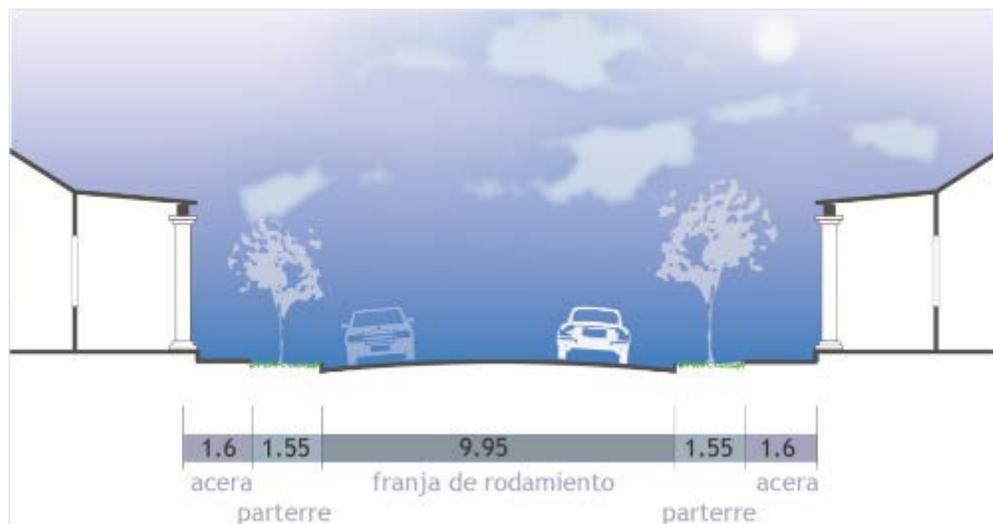
Gráfico No. 11
FAJAS VIALES DE LA ZONA DE REGULACIÓN 1



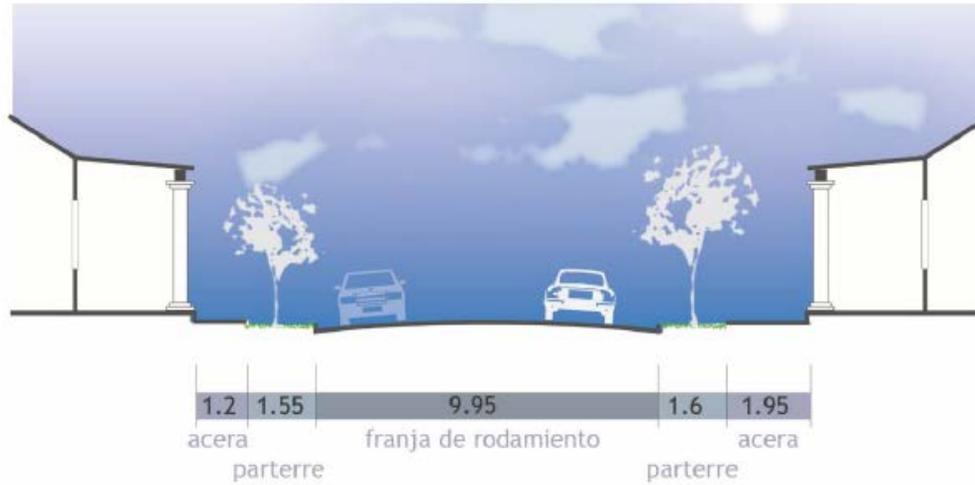
SECCIÓN SALVADOR CISNEROS % RAMÓN CORO Y MARIANA GRAJALES



SECCIÓN SALVADOR CISNEROS % CEFERINO FERNÁNDEZ Y ADELA AZCUY



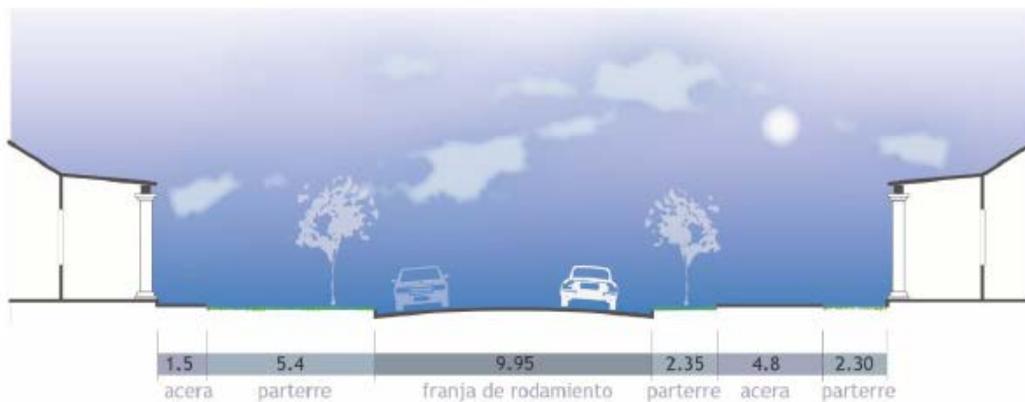
SECCIÓN SALVADOR CISNEROS % JOAQUÍN PÉREZ Y CEFERINO FERNÁNDEZ



SECCIÓN SALVADOR CISNEROS % MARIANA GRAJALES Y JOAQUÍN PÉREZ



SECCIÓN SALVADOR CISNEROS % ADELA AZCUY Y CELSO MARAGOTO



SECCIÓN SALVADOR CISNEROS % CELSO MARAGOTO Y SERGIO DOPICO

Gráfico No. 12
FAJAS VIALES DE LA ZONA DE REGULACIÓN 2



SECCIÓN SERGIO DOPÍCO NORTE

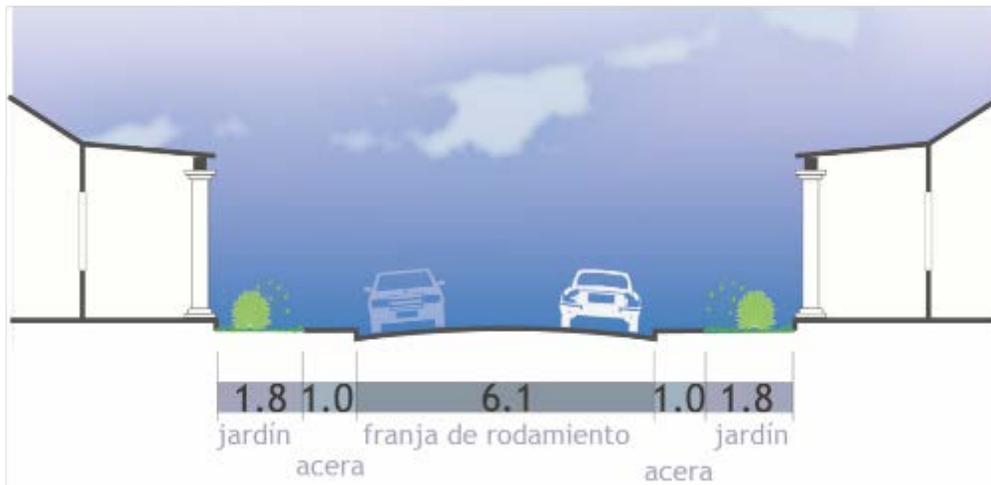


SECCIÓN ADELA AZCUY NORTE

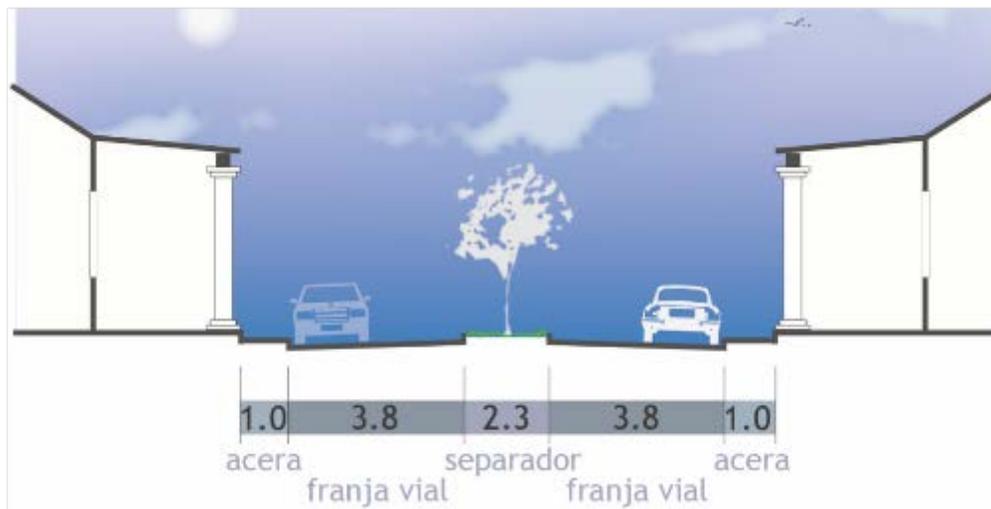
Gráfico No. 13
FAJAS VIALES DE LA ZONA DE REGULACIÓN 3



SERGIO DOPICO % RAFAEL TREJO Y SALVADOR CISNEROS

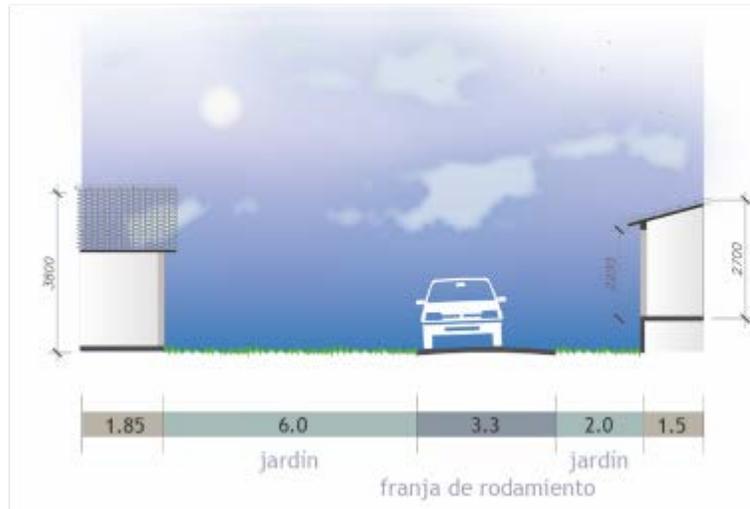


RAFAEL TREJO



ADELA AZCUY % SALVADOR CISNEROS HASTA HOTEL ÚBEDA

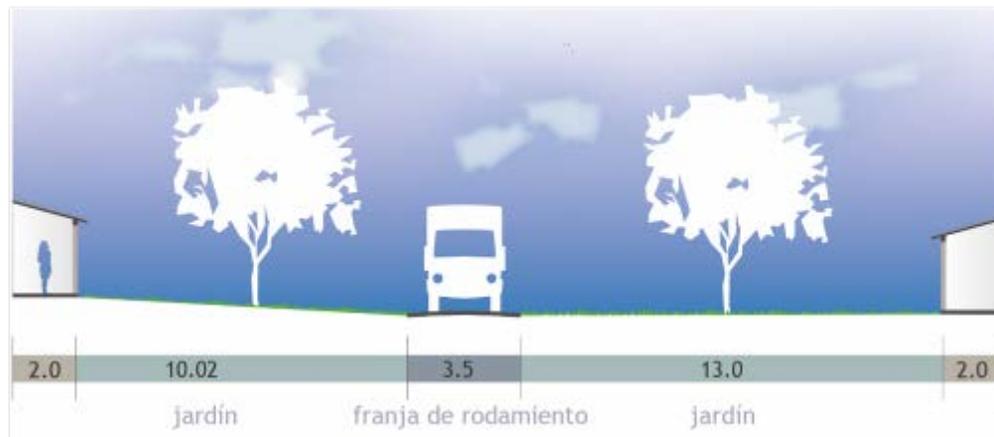
Gráfico No. 14
FAJAS VIALES DE LA ZONA DE REGULACIÓN 4



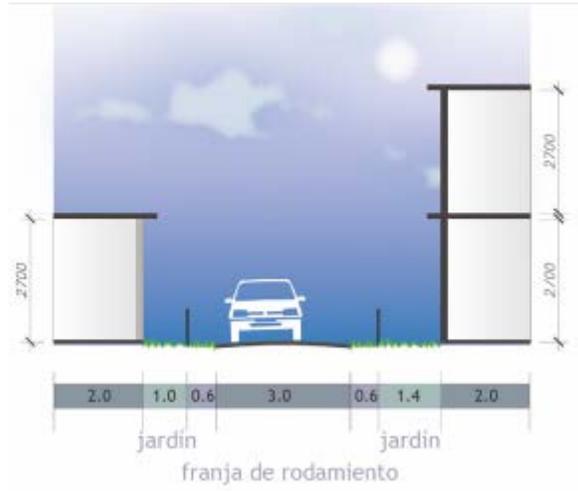
ORLANDO NODARSE % SERGIO DOPICO Y 2da



SERGIO DOPICO % 3ra y 5ta



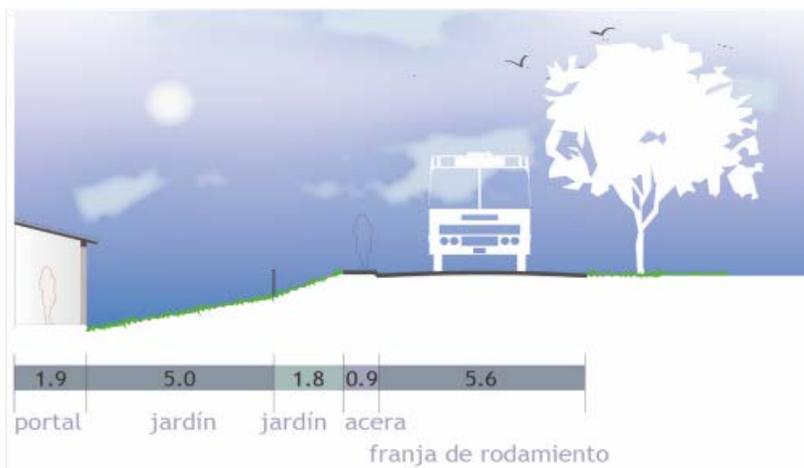
1ra % SERGIO DOPICO Y 2da BARRIO EL PROGRESO



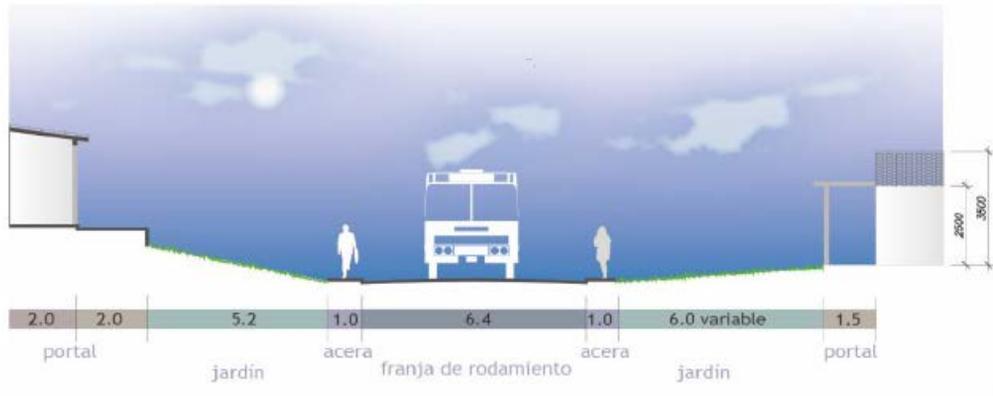
CALLE 5ta BARRIO 26 DE JULIO



CALLE 9na BARRIO 26 DE JULIO



SALVADOR CISNEROS ESTE



SALVADOR CISNEROS ESTE

Gráfico No. 15
FAJAS VIALES DE LA ZONA DE REGULACIÓN 5



CALLE BARRIO LAS DELICIAS

ANEXO No. 1: GLOSARIO DE TÉRMINOS

Acción urbanística: Obras e intervenciones en zonas o sectores del área urbana.

Acción constructiva: Obras o trabajos que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

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. 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 cualquiera otra solución constructiva.

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

Azotea: Parte superior plana y descubierta de una edificación dispuesta para su acceso y uso.

Bienhechuría: Son las edificaciones, instalaciones u otras obras necesarias o útiles para la adecuada atención y protección a los cultivos, animales y plantaciones.

Cercado: Cerca que delimita parcelas de terreno con construcciones o sin ellas.

Derecho de paso: Derecho legal de paso a través del suelo de una persona.

División: Acción constructiva de carácter técnico-legal dirigida a la segregación de una vivienda en dos o más viviendas en sentido horizontal o vertical, cuando las personas que la habitan no desean vivir juntas o por otras causas.

Entrepiso: Estructura permanente, plana y horizontal, de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por parques, calles y demás áreas de circulación, así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones y servicios públicos.

Faja vial: Sector de forma alargada que se extiende a lo largo de una vía y que incluye a las aceras, parterres, carriles de rodamiento y separador central, en caso de que existiera.

Finca: Propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno.

Función administrativa: La actividad de una o varias oficinas en cuanto a gestionar, controlar y ofrecer servicios de carácter público, empresarial y privado de tipo gubernamental, financieros, de negocios varios, etc.

Función almacenes y talleres: Tipo de actividad de uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a guardar y proteger bienes, partes y productos terminados y a elaborar o reparar partes o productos para la industria, la construcción, etc.

Función alojamiento: Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos destinados a albergar a visitantes temporales y donde éstos reciben servicios de hotelería.

Función comercio: Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a la venta de productos alimenticios, industriales, culturales o de otro tipo.

Función cultura: Comprende en mayor medida actividades relacionadas con el arte, la literatura, la artesanía y otras manifestaciones artísticas.

Función deporte: Comprende la organización y desarrollo de todo tipo de actividades deportivas al aire libre o bajo techo, se realicen o no en instalaciones diseñadas con ese fin.

Función educación: Todo tipo de enseñanza impartida por instituciones o profesores particulares, en horario diurno o nocturno, a tiempo completo o parcial, para cualquier nivel o profesión.

Función gastronomía: La que se desarrolla en uno o más espacios construidos, o al aire libre, dedicados a prestar servicios de expendio de comidas y bebidas ligeras, restaurantes especializados, cafés y otras.

Función religiosa: Cualquier tipo de culto religioso, ya sean misas, bautizos, festividades u otra diversidad de actividades relacionadas.

Función recreación: Actividades de entretenimiento propias de salones de baile, discotecas, parques de diversión y espectáculos.

Función salud: Actividad en centros de atención a la salud pública como policlínicos, clínica odontológica y otras instituciones sanitarias con o sin servicio de alojamiento.

Función residencial: Casas diseñadas expresamente para alojamiento unifamiliar o multifamiliar.

Función residencial de arrendamiento: Actividades relacionadas con cualquier alternativa de alojamiento en alquiler.

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

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

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

Marquesina: Saliente de una edificación que vuela más de 0,70 metros, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

Mobiliario urbano: 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, señalizaciones, entre otros.

Nueva edificación / Obra nueva: Construcción de nueva planta de un inmueble en un solar yermo o parcela libre.

Ocupación de la parcela: El Coeficiente de Ocupación de la parcela es el resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en porcientos.

Parcela: Porción de terreno en la manzana destinada a la construcción de edificaciones. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario es llamado lote (finca urbana).

Pared medianera: Es la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas.

Pasillo de fondo: Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su fachada de fondo, con 0.75m de ancho mínimo.

Pasillo lateral: Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 0.75 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.

Plantas autóctonas: Especies vegetales propias de la región.

Portal de uso público: 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 y guarecerse de la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: 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.

Sensibilidad visual: Estudio para la determinación de la fragilidad o sensibilidad visual del paisaje ante las construcciones.

Sistema de ordenación por edificaciones en tiras a lo largo de las calles: Corresponde a la configuración de la "calle corredor" y se caracteriza por la disposición de fachadas formando un frente continuo paralelo a la alineación del vial. En general, las edificaciones se disponen entre medianeras.

Sistema de ordenación por edificación aislada en parcela: Predominan los espacios libres exteriores a la edificación y la calle tiene un papel importante en la implantación de la edificación.

Toldo: La toldos se colocan solo en las edificaciones aisladas en parcelas, para marcar el acceso principal del inmueble, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Son planos o curvos
- b) Poseen apoyos verticales sino sobresalen del límite de propiedad
- c) Su superficie cubre hasta el 30% de la franja de jardín frontal
- d) Se colocan a una altura mínima de 2,50 metros encima del nivel de piso

Unificación: Acción constructiva de carácter técnico-legal que tiene como objetivo la comunicación de viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, en que las personas que la habitan desean convivir juntas.

Vías principales: Son las calles colectoras y locales, con predominio de vehículos.

Vías secundarias: Son los pasajes o vías mixtas. Predominio de los peatones y admiten, con acceso limitado, los automóviles y, en casos eventuales o emergencias, la entrada de camiones.

Viviendas de planta pareada: Tipología en la que dos viviendas tienen una pared medianera.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada.

ANEXO No. 2: TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS

Manzanas abiertas



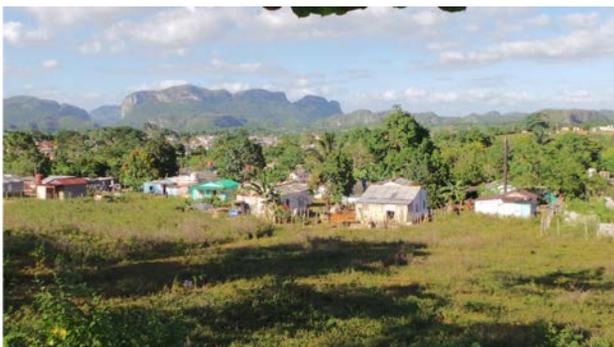
Manzanas cerradas



Manzanas semicerradas



Urbanizaciones espontáneas



ANEXO No. 3: TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Domésticas:

Edificación individual



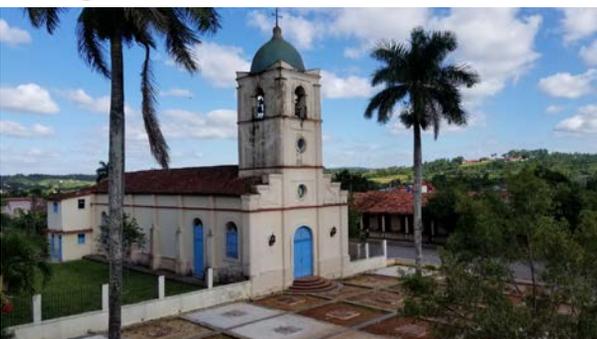
Edificaciones pareadas o en tiras



Civil-público:



Religioso:



Edificación de esquina



Edificios multifamiliares



Militar:



Industrial:



Tipologías más comunes de la casa de tabaco



Barraca

Tradicional

Tradicional con portales laterales

ANEXO No. 4: DECLARATORIA DE MONUMENTO NACIONAL

RESOLUCION No.4

POR CUANTO: En el municipio de Viñales, provincia de Pinar del Río, coinciden extraordinarios factores geológicos, físico-geográficos y biológicos, entre los que se destacan las elevaciones conocidas por Alturas de Pizarras formadas por las rocas más antiguas de Cuba y de las Islas del Caribe, así como por los mogotes de la Sierra de los Órganos formaciones geomorfológicas extraordinariamente singulares en el Planeta, constituidas por rocas calizas contentivas de fósiles del período Jurásico como los Ammonites, Plesiosauros y otros. Existen también especies botánicas muy valiosas, como la Microcycas Calocoma, llamada popularmente con el nombre de "Palma Corcho", sobreviviente del período carbonífero y, entre otros atractivos, Viñales presenta bellezas naturales únicas en el mundo y que hacen de la zona especialmente del Valle de Viñales, un lugar de excepcional valor desde el punto de vista científico y estético.

POR CUANTO: El poblado de Viñales, fundado en la primera mitad del siglo XIX en el valle del mismo nombre, conserva numerosas construcciones de valor histórico y arquitectónico así como notables ejemplos de arquitectura popular, en tanto que su desarrollo urbano se ha enmarcado armónicamente dentro del paisaje del valle.

POR CUANTO: Se hace necesario conservar estas áreas naturales y arquitectónicas para el conocimiento y disfrute de las generaciones actuales y futuras, al mismo tiempo que debe promoverse el desarrollo de las mismas acorde con los valores antes mencionados,

POR CUANTO: La Comisión Nacional de Monumentos, en sesión del día 27 del mes de marzo del año 1979, analizó y valoró los aspectos antes expuestos.

POR TANTO: En uso de las facultades que le están conferidas por el inciso c) del Art. 4 de la Ley No. 2, Ley de los Monumentos Nacionales y Locales de fecha 4 de agosto de 1977, la Comisión Nacional de Monumentos

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar Monumento Nacional el Sitio Natural conocido como Valle de Viñales, en el Municipio del mismo nombre, provincia de Pinar del Río.

SEGUNDO: Como parte del paisaje cultural del centro histórico urbano de Viñales debe desarrollarse en armonía con la estética general del Valle de Viñales, por lo que su área urbana colonial queda incluida como parte del Monumento Nacional aquí declarado.

TERCERO: Se orienta a la Comisión Provincial de Monumentos de Pinar del Río para que de acuerdo a los lineamientos de la Comisión Nacional, se realicen las investigaciones, delimitaciones y estudios pertinentes con el fin de que el sitio natural y el centro histórico urbano arriba mencionados, sean inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales para su debida protección.

CUARTO: Se derogan cuantas disposiciones se opongan a la presente.

QUINTO: Notifíquese la presente Resolución al Ministro, Viceministros, y Directores del Ministerio de Cultura, a las Comisiones Provinciales de Monumentos, a las Direcciones Sectoriales, provinciales y municipales, del Poder Popular y a cuantos más organismos y organizaciones deban conocer la misma

Dada en la Ciudad de la Habana a los 27 días del mes de marzo de mil novecientos setenta y nueve, "ANO XX DE LA VICTORIA".

Antonio Núñez Jiménez
Presidente
Comisión Nacional de Monumentos

Marta Arjona Pérez
Secretaría Ejecutiva
Comisión Nacional de Monumentos

ANEXO No. 5: EDIFICACIONES DE VALOR SEGÚN GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO DE PROTECCIÓN I			
001	Salvador Cisneros 9	006	Salvador Cisneros 76 C. de Cultura
002	Salvador Cisneros 61	007	Salvador Cisneros Museo Municipal
003	Salvador Cisneros 70 Iglesia	008	Salvador Cisneros Don Tomás
004	Salvador Cisneros 72 Dirección Cultura	009	Adela Azcuy 40 Antiguo hotel Úbeda
005	Salvador Cisneros 72 B Galería		
GRADO DE PROTECCIÓN II			
001	Carretera a Puerto Esperanza 1	055	Salvador Cisneros 133
002	Salvador Cisneros 12	056	Salvador Cisneros 136
003	Salvador Cisneros 14	057	Salvador Cisneros 138
004	Salvador Cisneros 17	058	Salvador Cisneros 154
005	Salvador Cisneros 16	059	Salvador Cisneros 156
006	Salvador Cisneros 20	060	Salvador Cisneros 158
007	Salvador Cisneros 22	061	Salvador Cisneros 159
008	Salvador Cisneros 24	062	Salvador Cisneros 159 A
009	Salvador Cisneros 26	063	Salvador Cisneros 160
010	Salvador Cisneros 29 B	064	Salvador Cisneros 162
011	Salvador Cisneros 30	065	Salvador Cisneros 162 A
012	Salvador Cisneros 33	066	Salvador Cisneros 177
013	Salvador Cisneros 34	067	Salvador Cisneros 184
014	Salvador Cisneros 36	068	Rafael Trejo 2
015	Salvador Cisneros 44	069	Rafael Trejo 13
016	Salvador Cisneros 46	070	Rafael Trejo 14
017	Salvador Cisneros 48	071	Rafael Trejo 25
018	Salvador Cisneros 50	072	Rafael Trejo 33
019	Salvador Cisneros 52	073	Rafael Trejo 40
020	Salvador Cisneros 55	074	Rafael Trejo 40 A
021	Salvador Cisneros 70	075	Rafael Trejo 41
022	Salvador Cisneros 71	076	Rafael Trejo 42
023	Salvador Cisneros 71 B	077	Rafael Trejo 43
024	Salvador Cisneros 72	078	Rafael Trejo 44
025	Salvador Cisneros 72 B	079	Rafael Trejo 50
026	Salvador Cisneros 73	080	Rafael Trejo 51
027	Salvador Cisneros 75	081	Rafael Trejo 54
028	Salvador Cisneros 76	082	Rafael Trejo 61
029	Salvador Cisneros 77	083	Rafael Trejo 63
030	Salvador Cisneros 88	084	Rafael Trejo 67
031	Salvador Cisneros 89	085	Rafael Trejo 67 A
032	Salvador Cisneros 90	086	Rafael Trejo 67 B
033	Salvador Cisneros 91	087	Rafael Trejo 69
034	Salvador Cisneros s/n Mercado indust.	088	Rafael Trejo 69 A
035	Salvador Cisneros 92 A	089	Rafael Trejo 69 B
036	Salvador Cisneros 92 D	090	Rafael Trejo 70
037	Salvador Cisneros 93	091	Rafael Trejo 74
038	Salvador Cisneros 95	092	Rafael Trejo 76
039	Salvador Cisneros 97	093	Rafael Trejo 86
040	Salvador Cisneros 99	094	Rafael Trejo 105
041	Salvador Cisneros 99 B	095	Rafael Trejo 111
042	Salvador Cisneros 100 B	096	Rafael Trejo 113
043	Salvador Cisneros 103	097	Rafael Trejo 115
044	Salvador Cisneros 104	098	Adela Azcuy 8
045	Salvador Cisneros 105 A	099	Adela Azcuy 11
046	Salvador Cisneros 106	100	Adela Azcuy 11 A
047	Salvador Cisneros 107	101	Adela Azcuy 32

CAPÍTULO VII ANEXOS

048	Salvador Cisneros 113	102	Adela Azcuy 34
049	Salvador Cisneros 113 A	103	Adela Azcuy 36
050	Salvador Cisneros 117	104	Adela Azcuy 38
051	Salvador Cisneros 119	105	Sergio Dopico s/n
052	Salvador Cisneros 121	106	Sergio Dopico s/n
053	Salvador Cisneros 129	107	Kilómetro 25 carretera a P. del Río 16
054	Salvador Cisneros 131		
GRADO DE PROTECCIÓN III			
001	Carretera a Puerto Esperanza 4	071	Salvador Cisneros 159
002	Carretera a Puerto Esperanza 5	072	Salvador Cisneros 162 A
003	Carretera a Puerto Esperanza 6	073	Salvador Cisneros 163
004	Carretera a Puerto Esperanza 9	074	Salvador Cisneros 164
005	Carretera a Puerto Esperanza 10	075	Salvador Cisneros 166
006	Carretera a Puerto Esperanza s/n	076	Salvador Cisneros 168
007	Salvador Cisneros 6	077	Salvador Cisneros 169
008	Salvador Cisneros 17	078	Salvador Cisneros 171
009	Salvador Cisneros 21	079	Salvador Cisneros 172
010	Salvador Cisneros 29	080	Salvador Cisneros 175
011	Salvador Cisneros 29 B	081	Salvador Cisneros 177
012	Salvador Cisneros 31	082	Salvador Cisneros 179
013	Salvador Cisneros 32	083	Salvador Cisneros 182
014	Salvador Cisneros 43	084	Salvador Cisneros 184
015	Salvador Cisneros 46	085	Salvador Cisneros 186
016	Salvador Cisneros 48	086	Salvador Cisneros 187
017	Salvador Cisneros 50	087	Salvador Cisneros 191
018	Salvador Cisneros 51	088	Salvador Cisneros 192
019	Salvador Cisneros 53	089	Salvador Cisneros 194
020	Salvador Cisneros 54	090	Rafael Trejo 2
021	Salvador Cisneros 57	091	Rafael Trejo 14
022	Salvador Cisneros 59	092	Rafael Trejo 29
023	Salvador Cisneros 63	093	Rafael Trejo 34
024	Salvador Cisneros 63 A	094	Rafael Trejo 35
025	Salvador Cisneros 63 B	095	Rafael Trejo 37
026	Salvador Cisneros 63 C	096	Rafael Trejo 38
027	Salvador Cisneros 64	097	Rafael Trejo 39
028	Salvador Cisneros 64 A	098	Rafael Trejo 40
029	Salvador Cisneros 65	099	Rafael Trejo 42
030	Salvador Cisneros 66	100	Rafael Trejo 44
031	Salvador Cisneros 67	101	Rafael Trejo 43
032	Salvador Cisneros 71 A	102	Rafael Trejo 45
033	Salvador Cisneros 79	103	Rafael Trejo 49
034	Salvador Cisneros 81	104	Rafael Trejo 54
035	Salvador Cisneros 82	105	Rafael Trejo 55
036	Salvador Cisneros 85	106	Rafael Trejo 57
037	Salvador Cisneros 89 A	107	Rafael Trejo 70
038	Salvador Cisneros s/n Tienda TRD	108	Rafael Trejo 72
039	Salvador Cisneros 94	109	Rafael Trejo 74
040	Salvador Cisneros 96	110	Rafael Trejo 75
041	Salvador Cisneros 99 A	111	Rafael Trejo 76
042	Salvador Cisneros 100	112	Rafael Trejo 78
043	Salvador Cisneros 100 A	113	Rafael Trejo 81
044	Salvador Cisneros 101	114	Rafael Trejo 86
045	Salvador Cisneros 102	115	Rafael Trejo 86 A
046	Salvador Cisneros 105	116	Rafael Trejo 95
047	Salvador Cisneros 107	117	Rafael Trejo 95 A
048	Salvador Cisneros 108	118	Rafael Trejo 101
049	Salvador Cisneros 110	119	Rafael Trejo 107
050	Salvador Cisneros 112	120	Rafael Trejo 111

CAPÍTULO VII ANEXOS

051	Salvador Cisneros 112 A	121	Rafael Trejo 113
052	Salvador Cisneros 113	122	Rafael Trejo 115
053	Salvador Cisneros 113 A	123	Rafael Trejo 117
054	Salvador Cisneros 123	124	Rafael Trejo 119
055	Salvador Cisneros 124	125	Rafael Trejo 121
056	Salvador Cisneros 128	126	Rafael Trejo 127
057	Salvador Cisneros 130	127	Rafael Trejo 127 A
058	Salvador Cisneros 132	128	Rafael Trejo 131
059	Salvador Cisneros 134	129	Joaquín Pérez 2 A
060	Salvador Cisneros 135	130	Adela Azcuy 9
061	Salvador Cisneros 137	131	Adela Azcuy 13
062	Salvador Cisneros 139	132	Adela Azcuy 15
063	Salvador Cisneros 141	133	Adela Azcuy 17
064	Salvador Cisneros 143	134	Sergio Dopico 3
065	Salvador Cisneros 145	135	Sergio Dopico 5
066	Salvador Cisneros 147	136	Sergio Dopico 5 A
067	Salvador Cisneros 149	137	Kilómetro 25 carretera a P. del Río 9
068	Salvador Cisneros 153	138	Kilómetro 25 carretera a P. del Río 279
069	Salvador Cisneros 155 A	139	Kilómetro 25 carretera a P. del Río s/b
070	Salvador Cisneros 157		

ANEXO No. 6: PALETA DE COLORES

Teniendo en cuenta que no se cuenta con referencias documentales sobre el uso del color en el poblado de Viñales se propone trabajar con la paleta de colores empleadas en las ciudades del occidente del país durante los periodos neo-colonial, republicano y la etapa revolucionaria.

Las primeras referencias del surgimiento del poblado datan de 1875 y no es hasta tres años más tarde el 1ro de enero de 1878 que se le reconoce la creación del término municipal de Viñales por el Consejo de Gobierno General. Por tanto este será el punto de partida para el análisis del comportamiento del color en otras ciudades del occidente cubano.

Durante la mencionada etapa la vivienda de madera se insertó en el tejido urbano y el resto de la arquitectura se caracterizó por el uso de portales corridos alineados a las calles, cubiertas inclinadas cubiertas por teja criolla, columnas de sección redonda, muros de ladrillo, carpintería muy sencilla y la herrería en ventanas y barandas con barras lisas colocadas verticalmente. A la par del creciente desarrollo urbano del poblado La Habana había adoptado patrones coloridos, por ordenanzas neoclásicas y con fines oftalmológicos en 1861 y a pesar de que no es la primera ciudad en la nación en usar estos colores si se considera un hecho que fue desde la capital del país desde donde finalmente ocurrió la migración cromática al resto de las regiones del país.

El patrón en bohíos se ha mantenido inalterable hasta nuestros días. A lo largo del país se usan tres combinaciones principalmente:

- Casa blanca con puertas y ventanas de color azul oscuro o carmelita ladrillo.
- Casa blanca en sus lados y parte trasera, pero de verde más o menos pálido su fachada principal si el portal es techado, con puertas y ventanas casi siempre carmelitas, a veces azul oscuro, o verde oscuro.
- Similar al anterior pero con la fachada principal en azul claro.

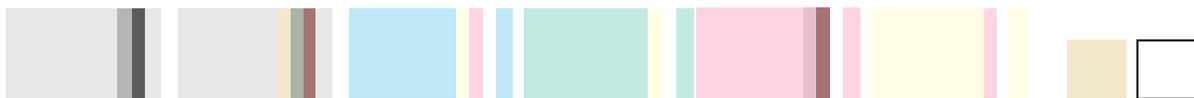
A pesar de que durante el siglo XIX todavía el uso del color dependía de los tintes naturales que ofrecían los minerales, plantas e insectos de la época fueron incorporados colores estridentes que hoy pueden apreciarse en los paramentos de las casas de La Habana, Trinidad y Remedios combinados con el contraste que ofrecía el uso del color blanco en los vanos de las ventanas y las puertas, los guardapolvos, columnas y/o capiteles y el uso de tonos verdes, azules, rojo ladrillo o carmelita para los zócalos. La carpintería y las verjas por su parte se caracterizaron a usanza del siglo anterior con el uso del verde, azules y carmelitas muy intensos para que contrastaran con el color de las paredes realzando, a pesar de la reducida paleta, el policromatismo de la época.



Paleta colonial tardía que puede apreciarse hoy en el centro histórico de La Habana excepto el azul celeste que a pesar de que hoy en día no se usa está descrito en la literatura. El cuadrado menor representa el color más probable de la carpintería sobre el color del muro representado por el cuadro mayor.

Con la llegada del siglo XX y la república los conceptos del uso del color dan un giro de 180 grados y se renuncia al cromatismo colonial y se adoptan tendencias de moda sobre todo americanas y europeas influidas por las nuevas técnicas industriales de obtención de los colores. Surge así el uso de los colores pasteles muy suaves donde destacan el rosa floral, el azul turquesa y el verde aguamarina todas estas muy claras. El uso de tonos oscuros de verdes, azules y carmelitas en los techos, la carpintería de puertas y ventanas y las verjas cambian radicalmente a blanco o beige, tendencia esta que se ha mantenido hasta nuestros días para lograr una mejor iluminación de las habitaciones interiores y para disminuir el contraste entre la bóveda celeste y la carpintería con fines oftalmológicos.

Se hace evidente el impacto positivo de esta etapa en nuestras ciudades hasta el presente pues el patrón usado se sigue usando en muchas casas hoy en día. Esta paleta es muy fresca y realza de manera sutil la belleza de las ciudades.



Paleta apastelada que llega con la Neocolonia y rápidamente se difunde en todo el territorio nacional con nuevos códigos arquitectónicos. La paleta que hoy en día es usada en las casas cubanas es muy similar a esta.

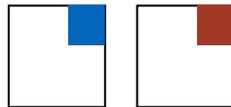
Las décadas del 50 al 80 se caracterizaron con el desarrollo de la industria de producciones de pinturas y sus pigmentos en mayor escala los "acrílicos". Aparecen otros **tonos suaves** como naranjas claros y oscuros, muchas tonalidades nuevas de verdes, azules, incluso violetas y rosados nunca vistos con anterioridad.

Con la llegada del período especial en la década del 90 y hasta el 2010 la paleta de colores sufre un cambio radical y la forma en que lucían las ciudades queda impactada. La imposibilidad de acceder a materias primas impone el regreso a las pinturas base cal usándose generalmente el blanco y colores muy pálidos y poco duraderos que después de las abundantes aguas de mayo las ciudades volvían a lucir sucias y despintadas.

Hoy en día la paleta usada en nuestras ciudades es muy variada y a pesar de que se usan colores fuertes y brillantes en general se prefieren las combinaciones pálidas de los pasteles, con detalles como rejas, ventanas, puertas o molduras en blanco, blanco hueso, crema o carmelitas. A pesar de que en estos tiempos los colores ofrecidos son algo limitado por las condiciones económicas del país. Es por ello que en muchos centros históricos del país los edificios públicos presentan combinaciones de oscuro a claro de tres o cuatro colores.

PALETA QUE SE RECOMIENDA PARA LA ARQUITECTURA RURAL O TRADICIONAL (bohíos, etc.)

1. Casa blanca con puertas y ventanas de color azul oscuro o carmelita ladrillo.



2. Casa blanca en sus lados y parte trasero, con fachada principal en verde más o menos claro, con puertas y ventanas carmelitas, azul oscuro, o verde oscuro.



3. Casa blanca en sus lados y parte trasero, con fachada principal en azul claro, con puertas y ventanas carmelitas, azul oscuro, o verde oscuro.

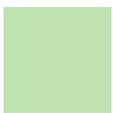


PALETA QUE SE RECOMIENDA PARA LOS INMUEBLES:

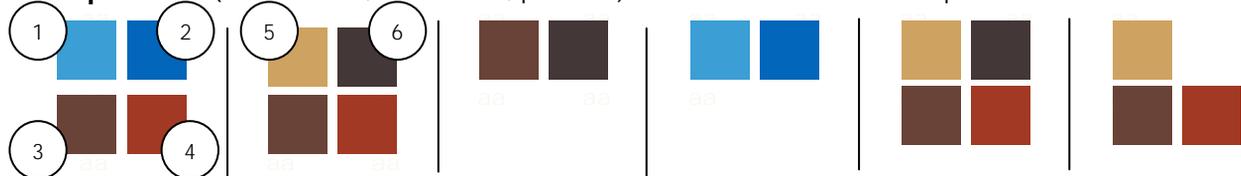
Sigo XIX (1875-1899)

Nombres y valores RGB de colores

Paredes exteriores

Blancos	Cremas	Naranjas	Amarillos	Verdes	Azules
Blanco  (255,255,255)	Crema  (245,230,199)	Coral  (247,186,177)	Ocre Claro  (255,227,120)	Verde Claro  (191,228,177)	Azul Cielo  (122,193,247)
Blanco Albayalde  (251,247,240)	Vainilla  (241,211,163)		Ocre  (217,175,54)	Verde Azul  (135,179,146)	
	Beige  (221,205,185)		Canela  (206,163,97)		

Carpintería (falso techo, ventanas, puertas) balaustres. Colores más probables a combinar.



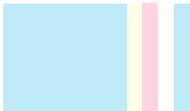
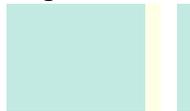
1. Azul Cielo (59,158,213)
2. Azul Añil o Índigo (2,102,187)
3. Verde Botella (72,126,51)
4. Verde Azul (102,147,124)

5. Canela (206,163,97)
6. Bronce Oscuro (68,55,55)
7. Bronce (105,67,56)
8. Oxido (162,57,36)

PALETA QUE SE RECOMIENDA PARA LOS INMUEBLES:

Siglo XX

Paredes exteriores

Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4	Grupo 5
Neutros	Pasteles-Base Azul	Pasteles-Base Verde Aguamarina	Pasteles-Base Rosada	Pasteles-Base Amarilla
				
Gris Claro (230,230,230)	Azul Pastel (190,233,230)	Aguamarina (195,234,226)	Rosado (255,212,226)	Amarillo Claro (255,255,229)
Crema (243,232,204)	Amarillo Claro (255,255,229)	Amarillo Claro (255,255,229)	Rosa Sucio (230,191,204)	Rosado (255,212,226)
Verde Alga (170,179,164)	Rosado (255,212,226)	Blanco (255,255,255)	Rosa Oscuro (166,115,115)	Blanco (255,255,255)
Rosa Oscuro (166,115,115)	Blanco (255,255,255)		Blanco (255,255,255)	

Carpintería (falso techo, ventanas, puertas) balaustres.



Crema (243,232,204) ó Blanco (255,255,255)

PALETA QUE SE RECOMIENDA PARA LOS INMUEBLES:

Siglo XXI

Teniendo en cuenta que las declaratorias de Viñales han resaltado sus valores paisajísticos y tradiciones vernáculas, se considera que las inserciones posteriores deberán ser coherentes con el entorno, recomendándose que el uso del color permita que esta arquitectura sea reconocida por sus valores y no por el énfasis de sus elementos ornamentales, cuestionables o no, pero totalmente descontextualizados y cargados de un falso simbolismo de poderío económico que termina convirtiendo los inmuebles en la imagen icónica del mal gusto.

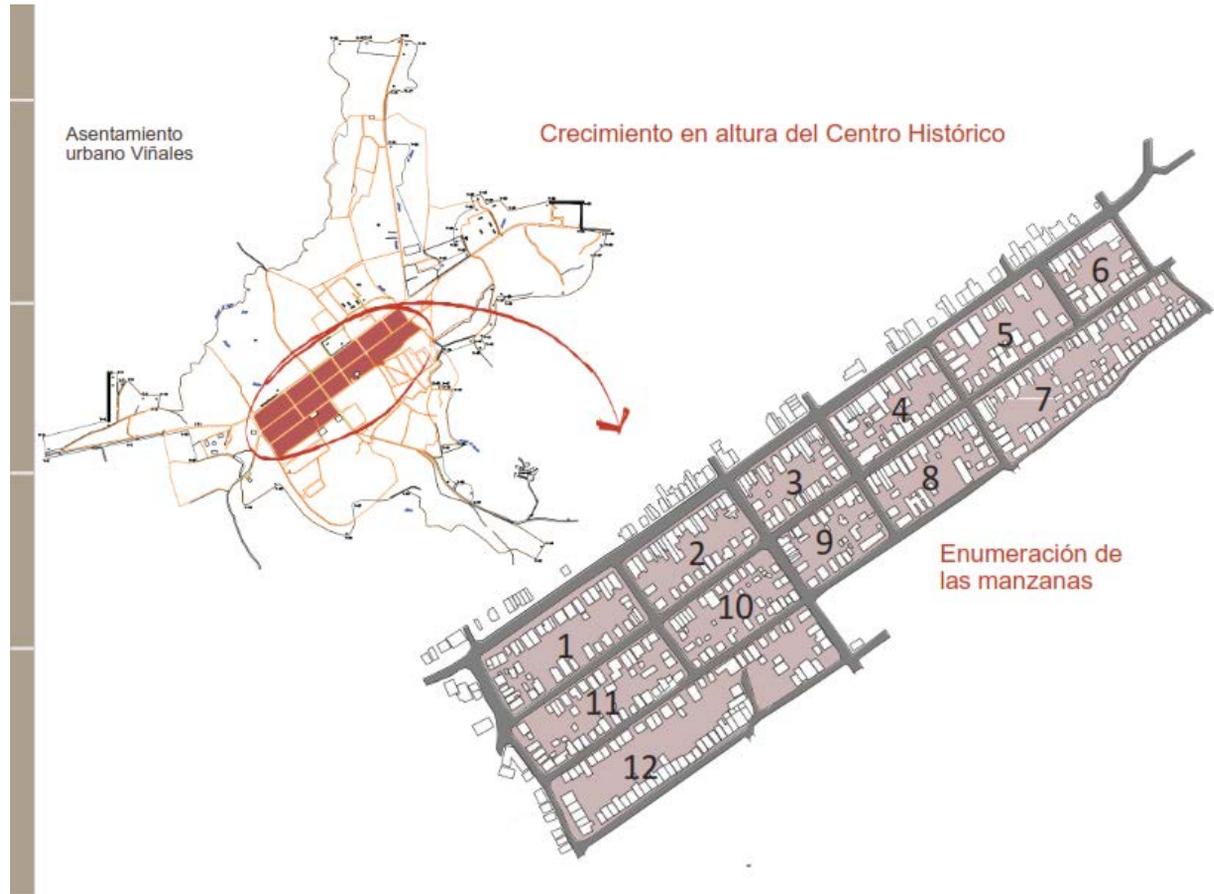
Se recomienda asumir la paleta del siglo XX, resaltando únicamente volúmenes si fuere

necesario y en la primera línea de fachada las columnas y sus componentes formales.

Bibliografía:

1. Plan General Urbano. Núcleo Viñales. Dirección Provincial de Planificación Física de Pinar del Río. 2010.
2. Regulaciones Urbanísticas de Viñales, Dirección Provincial de Planificación Física de Pinar del Río. 2013.
3. Wilder Llanes Méndez, El Color en la Arquitectura Cubana, <https://es.scribd.com/doc/210523651/El-Color-en-La-Arquitectura-Cubana>, 2014.

ANEXO No. 7: CRECIMIENTO EN ALTURA



Antecedentes

El modelo de ordenamiento urbanístico de Viñales priorizó el aprovechamiento del potencial interno del suelo urbanizado a partir del relleno de parcelas libres dispersas y del crecimiento en altura regulado.

Fundamentación

Este estudio consideró el análisis de las condiciones de volumen en las diferentes zonas del pueblo para determinar la altura de las edificaciones, estableciendo una altura máxima edificatoria de 5,70 metros, que es la correspondiente a la iglesia localizada en el punto más alto del pueblo y, además es predominante en las viviendas tradicionales.

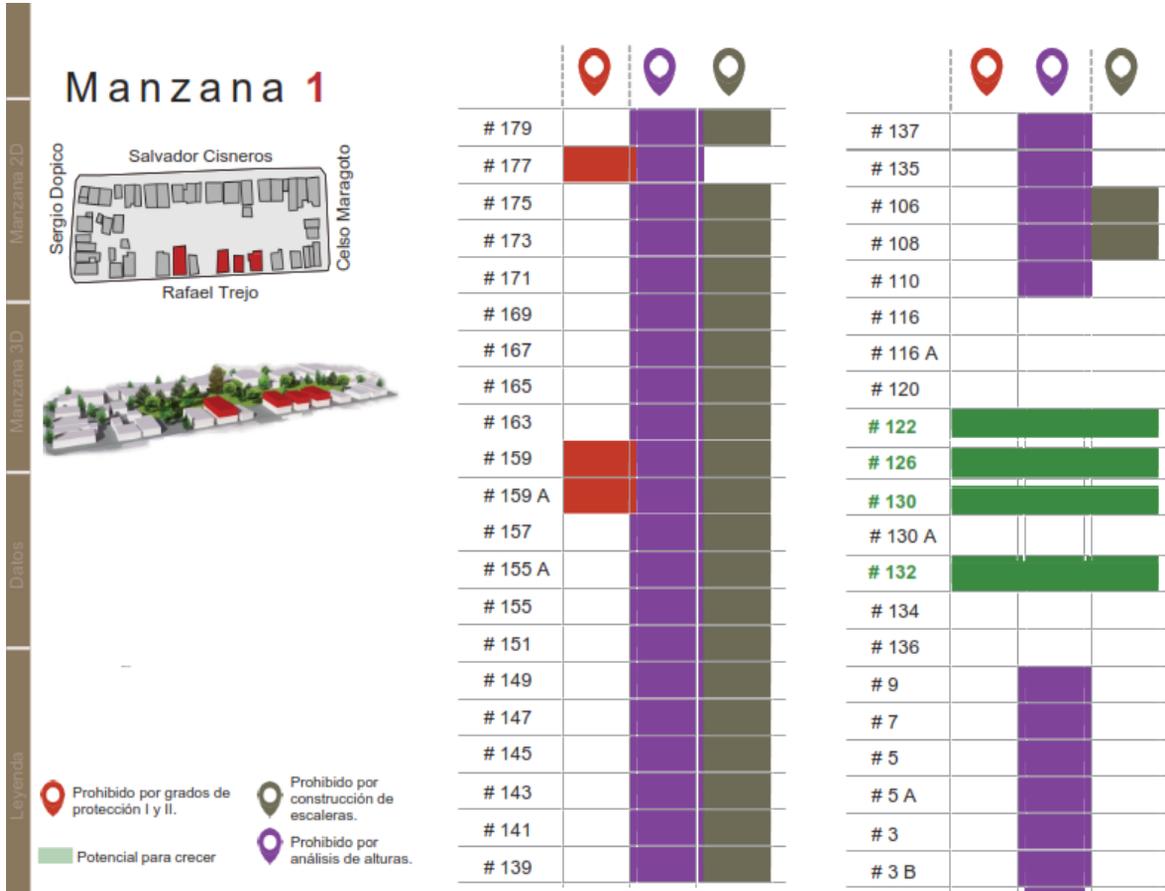
Con esta premisa, fueron determinados los puntos más altos de cada calle y se trazó una línea imaginaria a la altura prefijada. En primera instancia, todo inmueble, que con la construcción de una segunda planta, no sobrepasa ese límite puede crecer en altura.

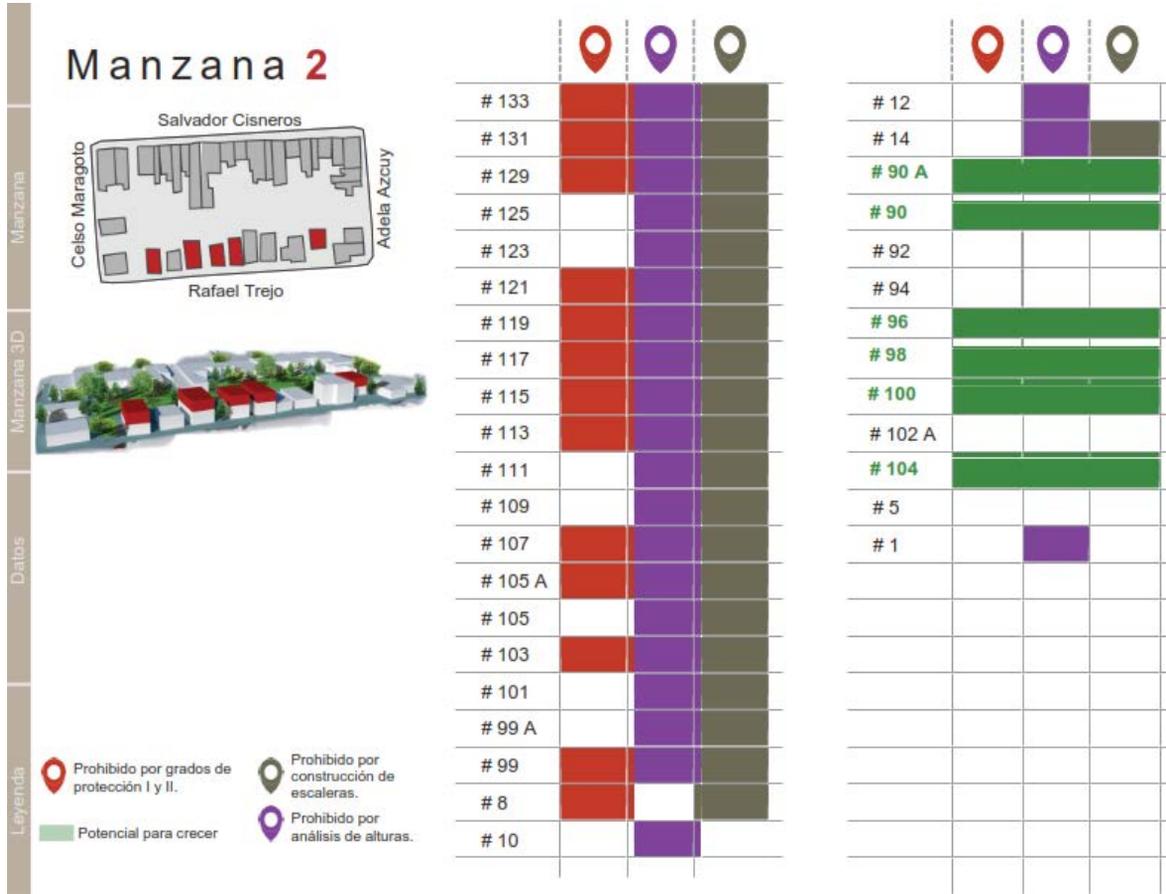
Las otras restricciones establecidas han sido el grado de protección patrimonial, excluyendo a las edificaciones con grados de protección I y II y el cumplimiento de las normativas, referidas a la construcción de la escalera por los pasillos laterales y de fondo y la terminación de la cubierta

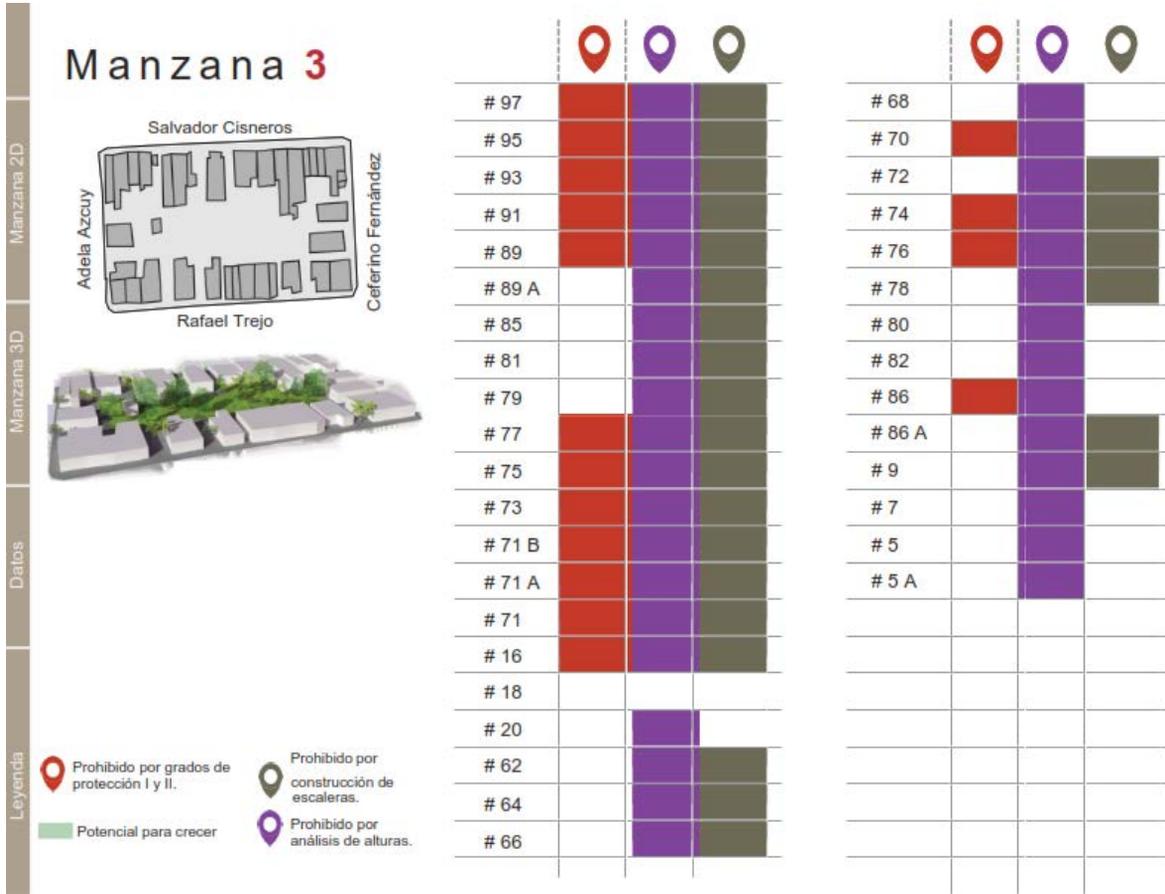
Alcance

Para el primer análisis se evaluaron doce manzanas del centro histórico urbano del pueblo. Posteriormente, se completó el estudio en las zonas con posibilidades de crecimiento, identificadas en las regulaciones del pueblo.

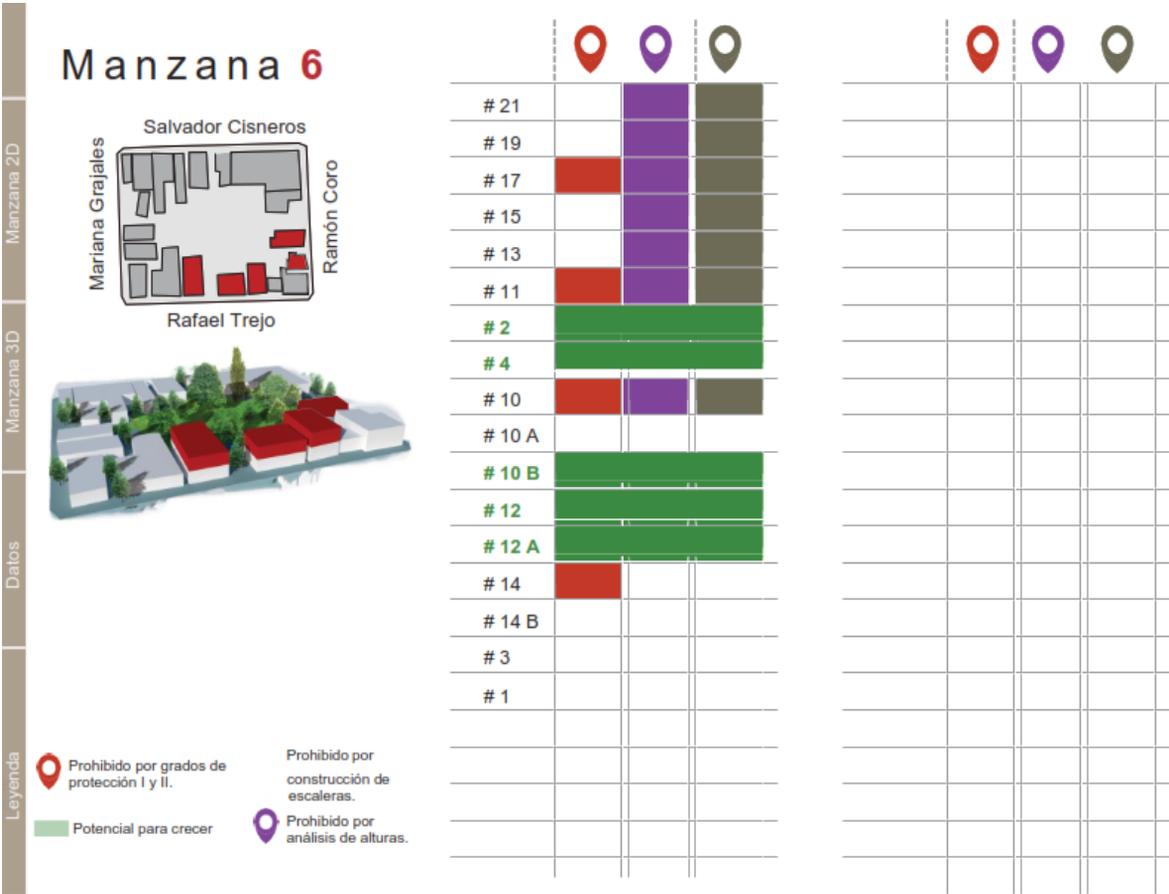


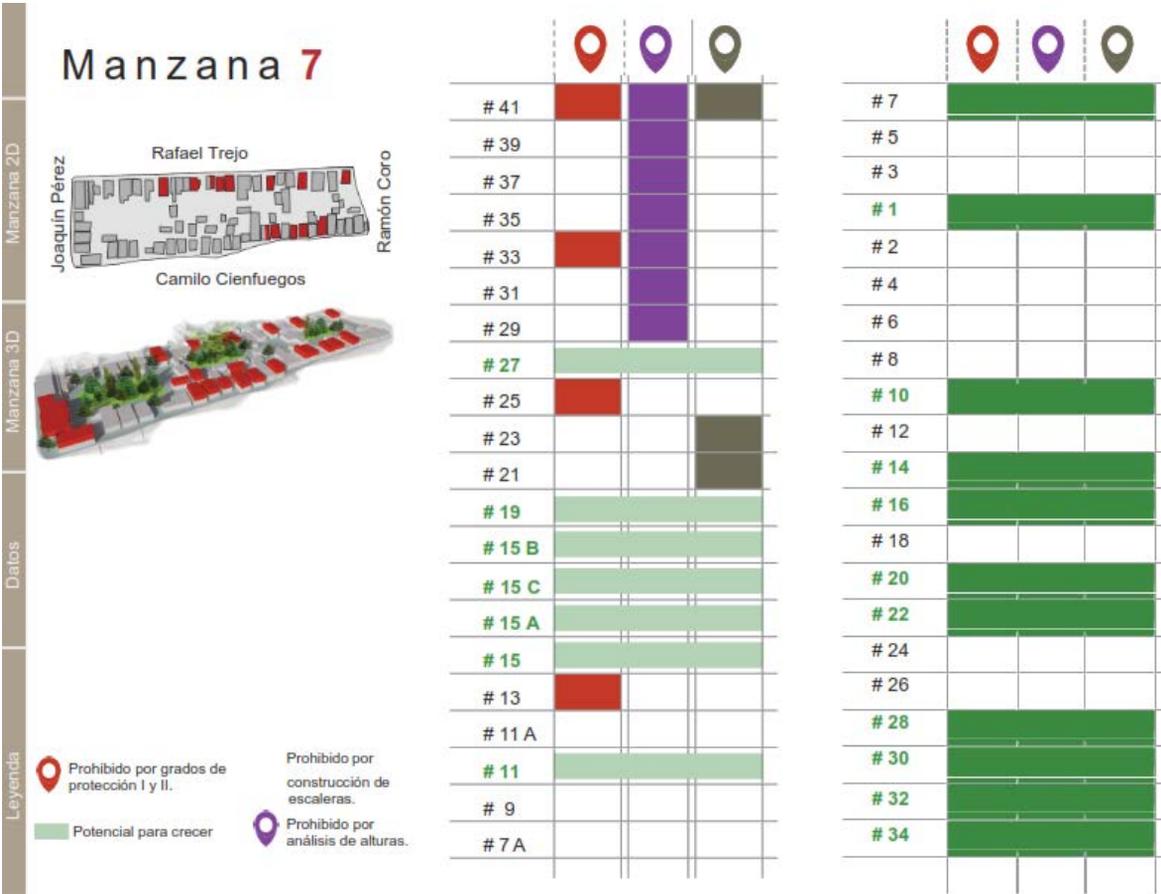




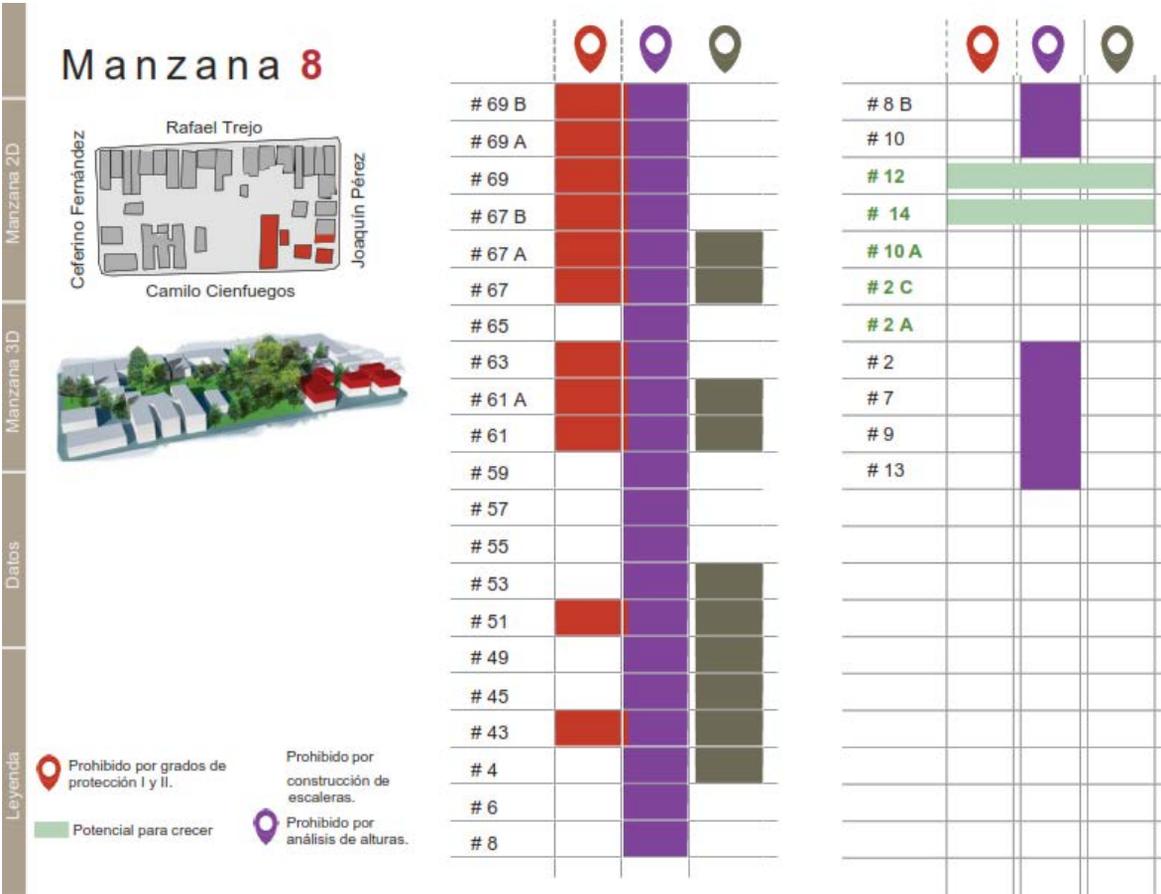




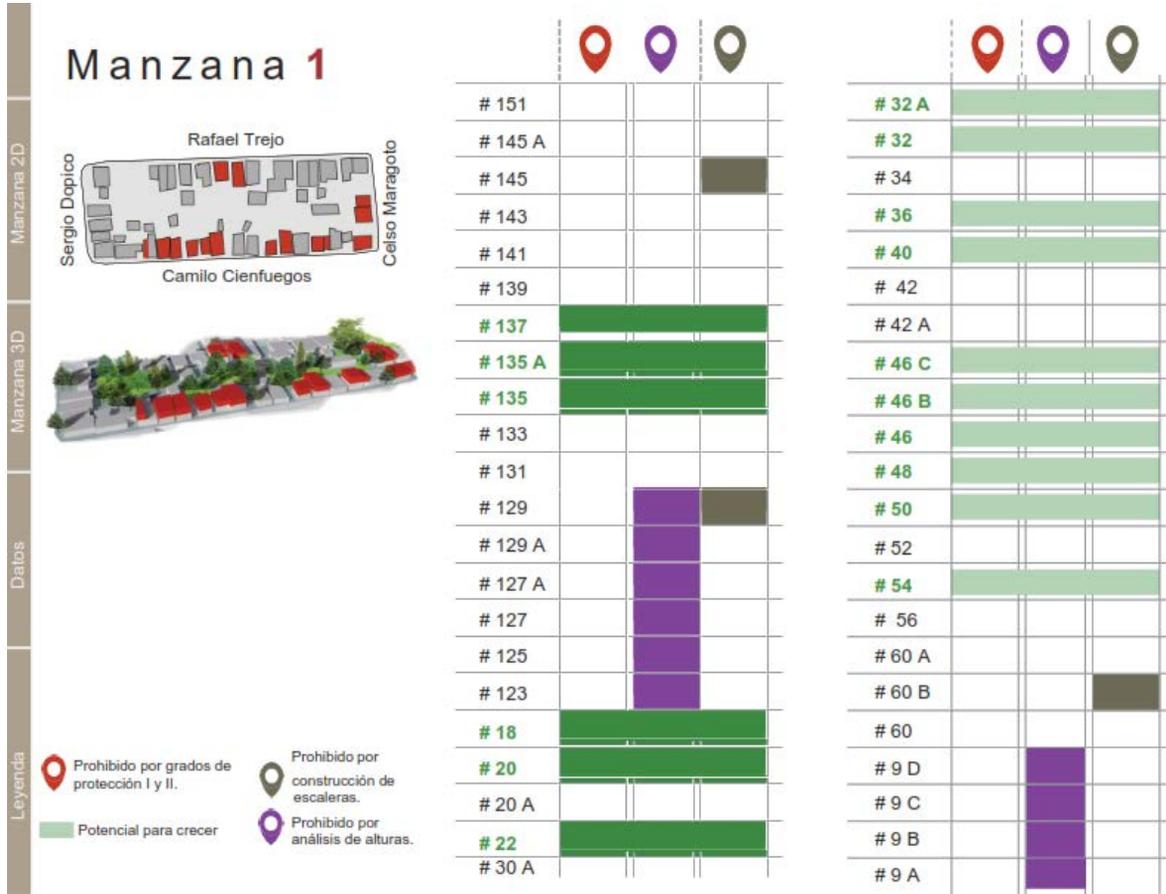


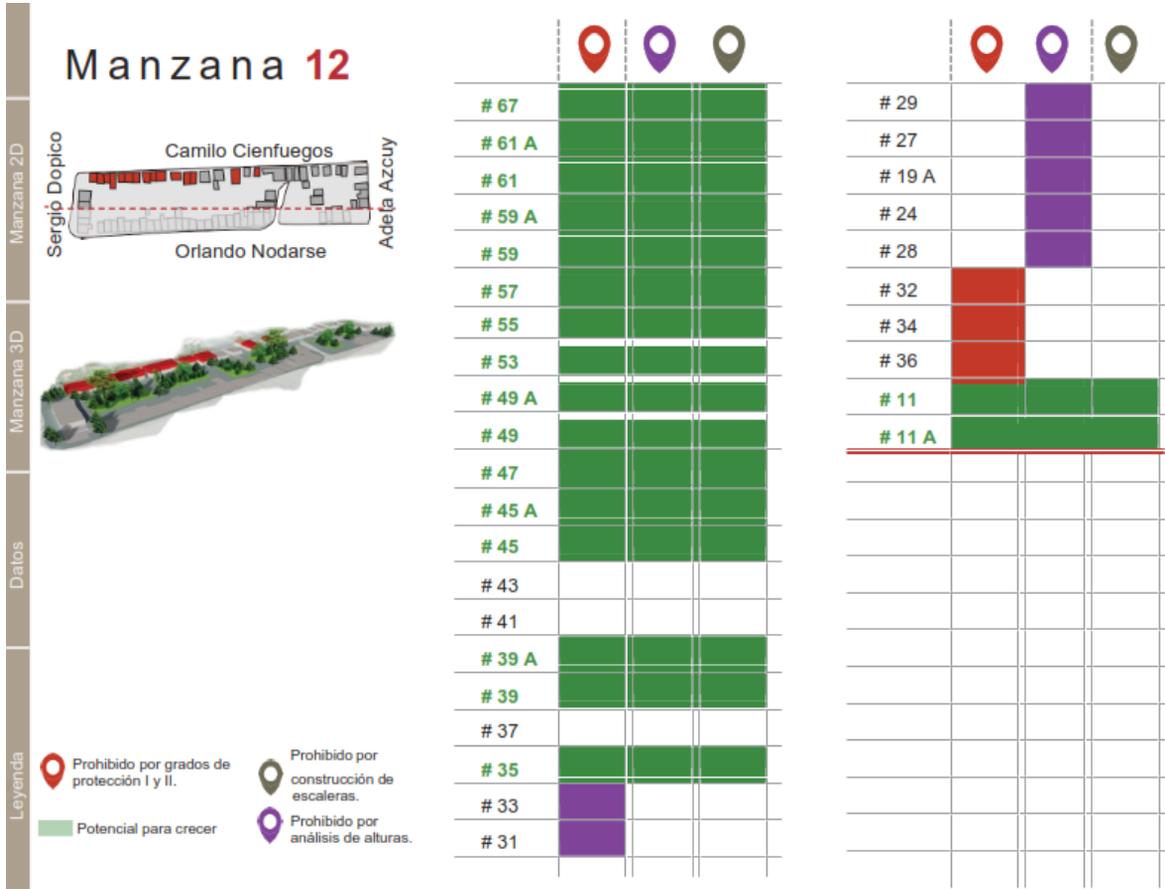














 ZONAS DE POTENCIAL CRECIMIENTO EN SEGUNDO NIVEL
 LÍMITE URBANO



COTA POR DEBAJO DE 150 METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR

