

# OFICINA GESTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO EN LA ZED MARIEL



## Aprobación del Plan Parcial del Hábitat para el asentamiento urbano El Aguacate.

**Mayo / 2025**



*Centro de Negocio Pelicano, 2do Piso. Zona A-5, Sector A.  
Zona Especial de Desarrollo Mariel. Artemisa, Cuba.*

*+53 4939 7343 y 4939 7396  
[www.inotu.gob.cu](http://www.inotu.gob.cu)  
[www.zedmariel.com](http://www.zedmariel.com)*

# REGIMEN INSTITUCIONAL E INSTANCIAS DE APROBACION

**Ley 139/2020 De organización y funcionamiento del Consejo de la Administración Municipal**

**De las atribuciones del Consejo de la Administración Municipal**

**Artículo 14. Corresponde al Consejo de la Administración Municipal:**

g) presentar a la Asamblea Municipal del Poder Popular el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano; una vez aprobado, exigir y controlar su cumplimiento.

# REGIMEN INSTITUCIONAL E INSTANCIAS DE APROBACION

**Ley 145 “DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO Y LA GESTIÓN DEL SUELO”**

**Artículo 9.** El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo:

4. Somete a consulta de los organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y al representante del Gobierno Central en los diferentes destinos, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, según corresponda.

**Artículo 16.** Al Consejo de la Administración Municipal, en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, le corresponde:

1. Presentar a la Asamblea Municipal del Poder Popular los planes de ordenamiento territorial y urbano para su aprobación y, una vez aprobados, gestionar su cumplimiento en lo que le compete.



Sectores	Uso preferencial del suelo	Área (km <sup>2</sup> )	% de ocupación
A	Industrial y actividades logísticas	45.94	9.80
B	Industria	33.41	7.18
C	Portuario - industrial y turístico	69.50	14.94
D	Pecuario y forestal	36.5	7.80
E	Pecuario y forestal	50.58	10.87
F	Pecuario y forestal	69.86	15.01
G	Industrial y actividades extractivas	56.63	12.17
H	Turístico	66.70	14.34
I	Turístico y agrícola	36.28	7.70



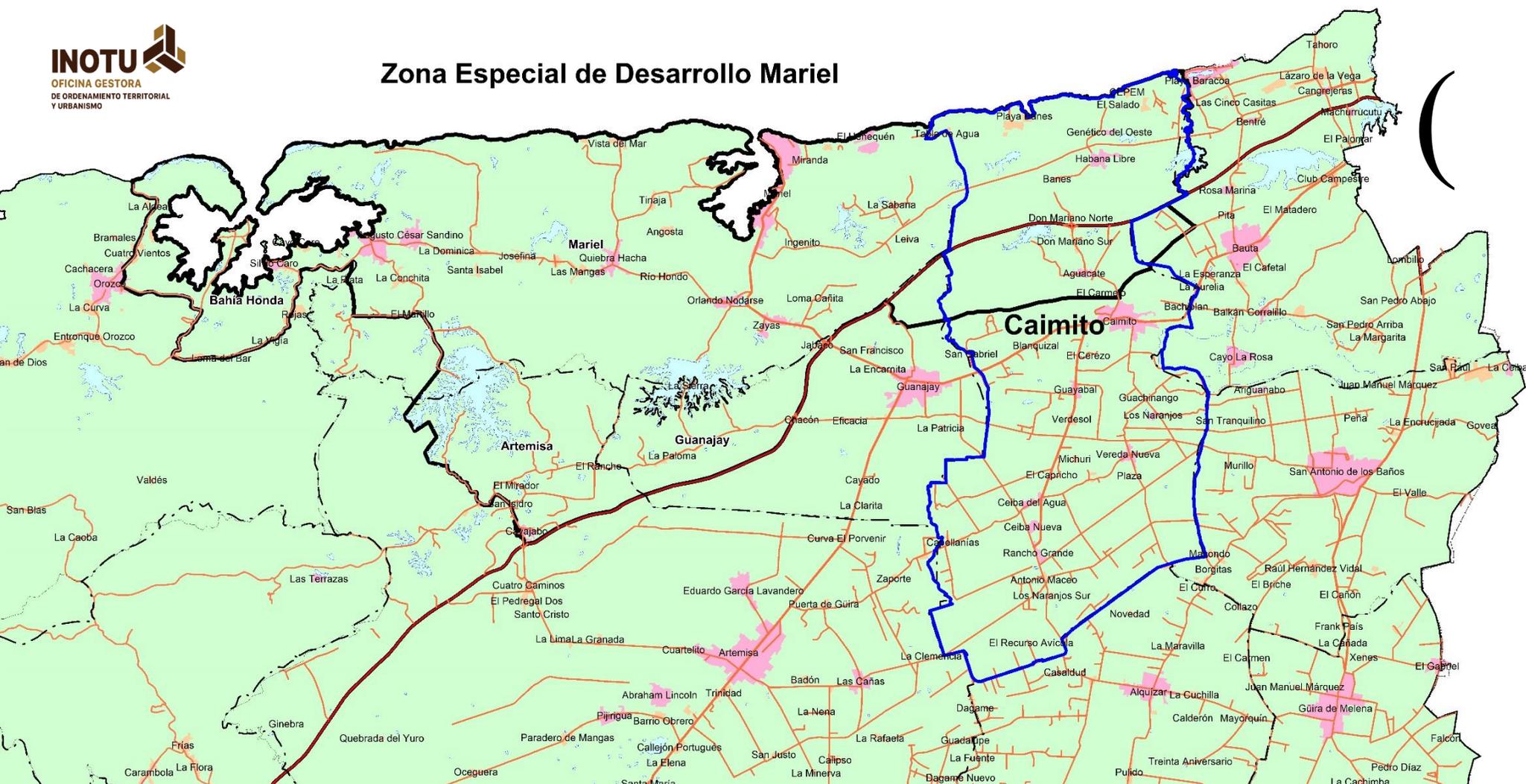
Se ha estudiado el 100 % de la superficie total de la ZED Mariel (465.40 km<sup>2</sup>). Estos sectores poseen un área urbanizable de 210.95 km<sup>2</sup> (45.33 %) y un área no urbanizable de 254.43 km<sup>2</sup> (54.66%).



MUNICIPIOS	C/P	PROPORCIÓN (%)	ÁREAS (Km2)
Mariel	5	54.64	254.3
Guanajay	2	7.16	33.3
Caimito	1	20.30	94.5
Artemisa	1	10.01	46.6
Bahía Honda	1	6.94	32.3
Bauta	1	0.94	4.4
TOTAL	11	100	465.4

Abarca territorios de seis de sus municipios a saber: **Mariel, Bauta, Caimito, Guanajay, Artemisa y Bahía Honda.**

## Zona Especial de Desarrollo Mariel



### Simbología:

-  Límite de la ZED Mariel
-  Límite del Municipio Caimito
-  Autopista Artemisa
-  Infraestructura vial

-  Asentamientos Urbanos
-  Asentamientos Rurales



Población del municipio: 42.552 hab (2022)

Superficie Total: 238 km<sup>2</sup>, 39.7 % dentro de la ZED Mariel

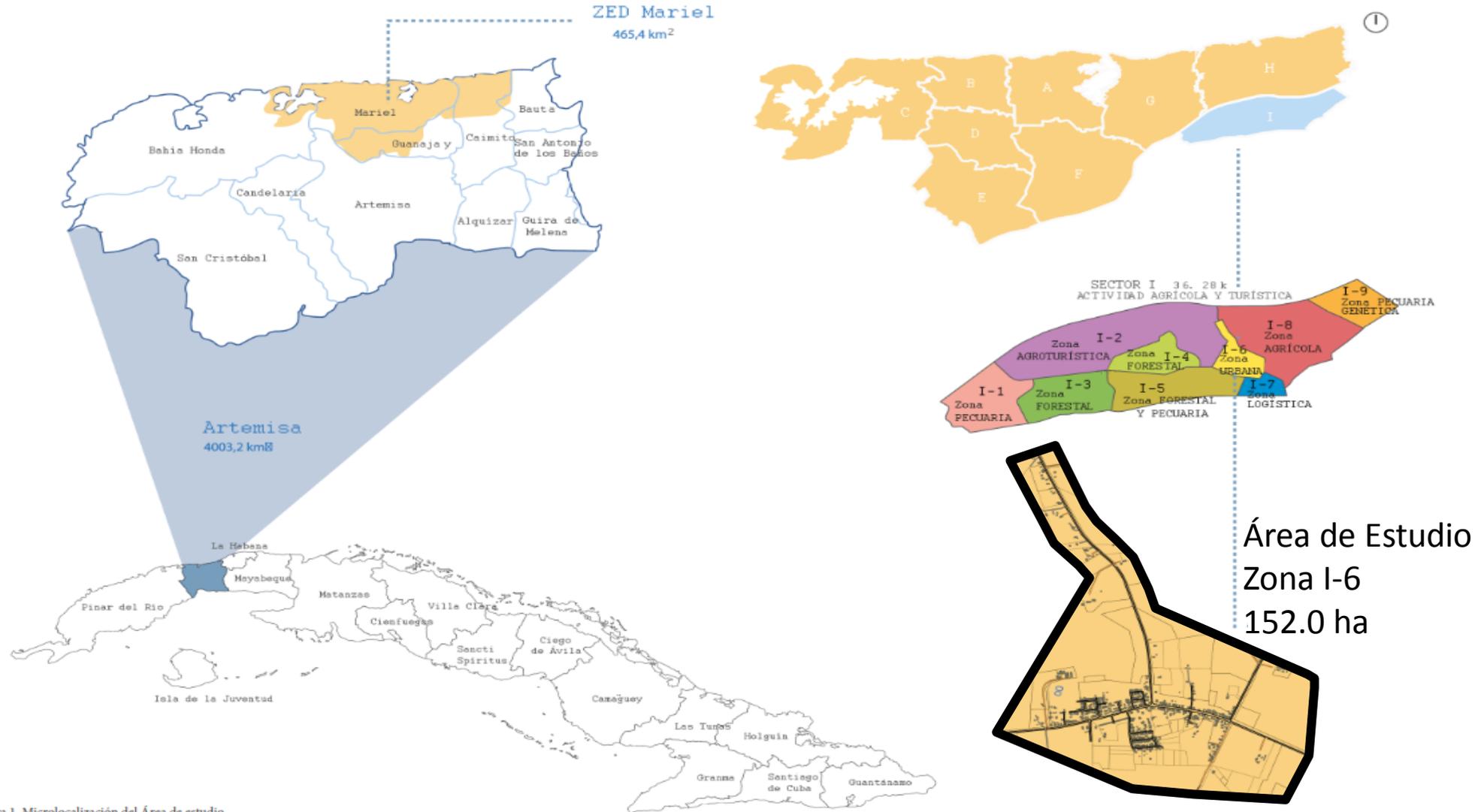


Figura 1. Microlocalización del Área de estudio.

# DIAGNÓSTICO INTEGRAL

## Debilidades.

- El Centro Recreativo Las Mercedes (La Conejera), presenta un estado técnico regular. Necesita una remoción y la adecuación de la infraestructura de la piscina que se alimenta del manantial a las regulaciones actuales.
- Algunos sitios de interés que se encuentran próximos a la autopista Habana - Pinar del Río, como la finca Tungasuk y el restaurante Don David, presentan vías de acceso ilegales.
- La población existente en dichos asentamientos es escasa y su crecimiento mínimo, por lo que se dispone de poca fuerza laboral.
- La pista acuática de la presa presenta deterioros referentes a su sistema de marcaje y cronometraje, el graderío y la torre de meta.
- Existe un vertimiento de residuales procedente de los edificios de El Aguacate que contamina la presa La Coronela.
- El abasto de agua para consumo humano es deficiente, así como para la agricultura y la ganadería, debido a la falta de infraestructura y la sobreexplotación de la cuenca Ariguanabo.
- La red de alcantarillado existente solo sufre al asentamiento El Aguacate. El resto de instalaciones y viviendas emplean fosas y letrinas que contaminan el manto freático.
- Todos los asentamientos del Sector cuentan con red de acueducto, sin embargo, la red resulta deficiente.
- Las líneas de alta tensión deben soterrarse para dar respuesta a la urbanización del Sector.
- La cantidad de servicios en los asentamientos en estudio es escasa, que mínimamente cubre las necesidades básicas de los pobladores.

## Amenazas .

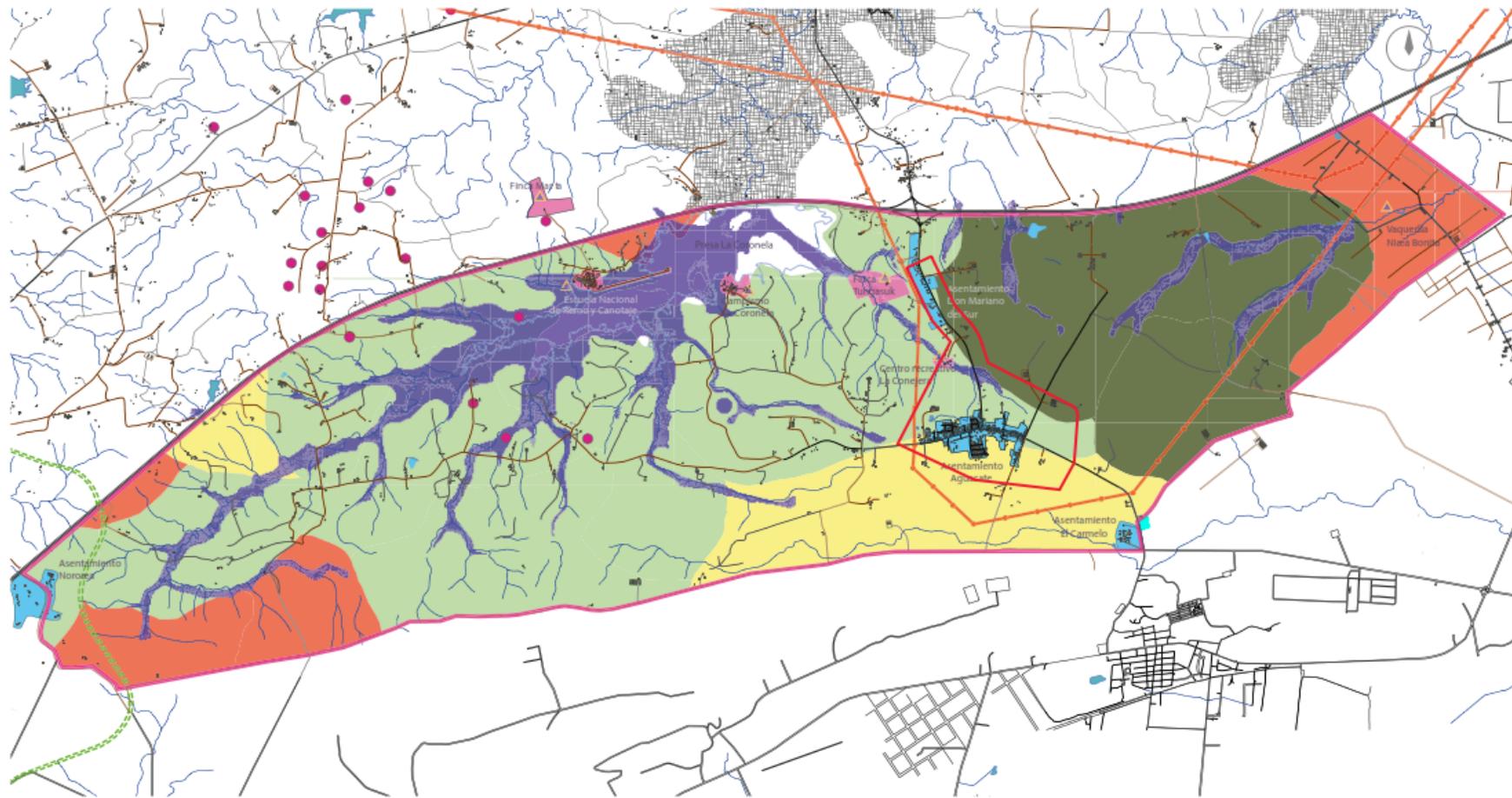
- Los ríos y cauces pueden sufrir inundaciones por el incremento de las lluvias.
- Existen altas posibilidades de desarrollarse ciclones y huracanes en la región durante la temporada ciclónica.

## Fortalezas .

- Consta de materiales geológicos que pueden aportar rellenos de buena calidad para la conformación de las estructuras de pavimento y explanadas de cimentación.
- El territorio presenta una alta agroproductividad con abundancia de suelos muy productivos y productivos.
- En las cercanías se encuentra la Escuela Nacional de Remo y Canotaje “José Smith Comas”, única de su tipo en el país.
- Se mantienen activas las actividades pesqueras en la presa La Coronela a cargo de FloGolfo.
- En la zona se encuentra el campismo La Coronela que se halla en buen estado técnico y goza de popularidad en Occidente.
- Dispone del Centro Recreativo Las Mercedes (La Conejera) que se encuentra en funcionamiento.
- Existen algunas fincas que desarrollan el agro y ecoturismo, entre las que destacan La Bumgarbilia y Tungasuk.
- Existen varios restaurantes privados en el territorio como Don David.
- Se hallan algunas Mipymes dedicadas a la producción de materiales de la construcción.
- El 65 % de las viviendas se encuentran en buen estado constructivo.
- La zona presenta buena conectividad, al contar con la autopista Habana - Pinar del Río, la carretera Caimito -Salado y la carretera Guanajay - Noroña.
- Los asentamientos se encuentran cercanos al municipio Caimito.

## Oportunidades .

- La existencia de áreas de patrimonio natural y notable valor paisajístico son propicias para el desarrollo del senderismo y el turismo ecológico.
- La alta agroproductividad del suelo y su relieve pueden atraer el agroturismo.
- Gran parte de los pobladores del área se dedica a la actividad agropecuaria. Los actores estatales y privados establecidos, así como las infraestructuras existentes podrán ser la base del desarrollo de esta vocación en el Sector.
- Gran parte de los pobladores tienen como ocupación la transportación de mercancías en camiones contenedores.
- Existen oportunidades para diversos productos turísticos, recreativos, deportivos y modalidades de turismo de naturaleza, como el agroturismo y el turismo rural, articulados con el desarrollo local y el sector no estatal.
- La belleza del paisaje de la presa La Coronela lo hace oportuno para el desarrollo del turismo ecológico, con actividades recreativas de baño, remo y pesca, y el mismo encontrarse relacionado con los asentamientos en cuestión.
- El asentamiento urbano El Aguacate cuenta con características adecuadas para fungir como centro urbano y poblacional.
- El asentamiento Don Mariano del Sur se encuentra cercano al asentamiento El Aguacate por lo que existe relación directa entre ellos.
- Concurren tres aeropuertos muy próximos al Sector, uno de ellos pertenece a la ZED Mariel.
- La existencia del Cable de Fibra Óptica en el Sector permite el desarrollo óptimo de las comunicaciones.



### Leyenda:

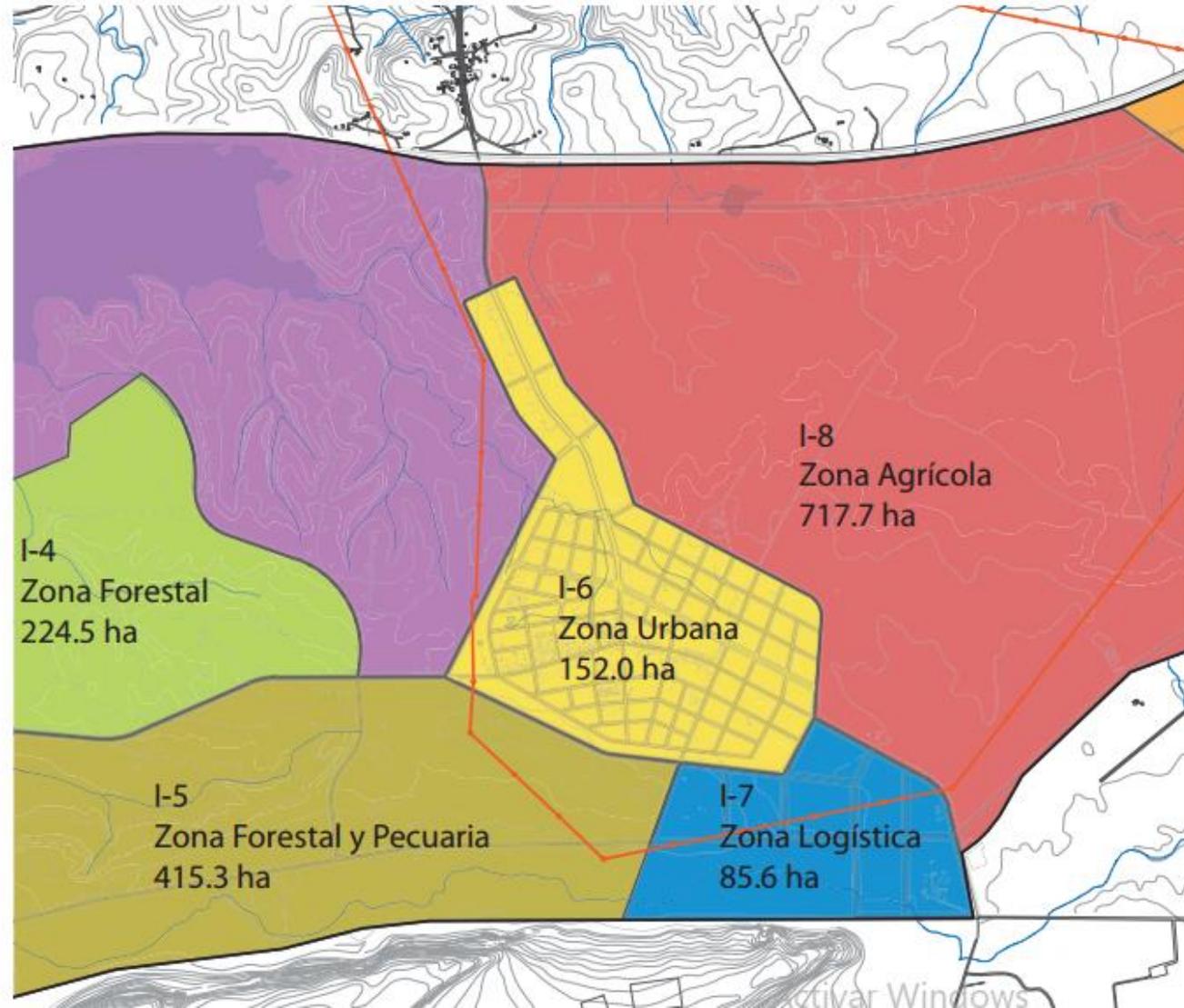
- |  |                       |  |                                            |
|--|-----------------------|--|--------------------------------------------|
|  | Límite del Sector I   |  | Suelos muy productivos                     |
|  | Área de Estudio       |  | Suelos Productivos                         |
|  | Vaguadas              |  | Suelos medianamente productivos            |
|  | Ferrocarril           |  | Suelos poco productivos                    |
|  | Asentamientos Humanos |  | Peligro de inundación por intensas lluvias |
|  | Sitios de Interés     |  | Áreas de inundación por rotura de embalse  |
|  | Pozos de Petróleo     |  | Cementerio                                 |

Figura 31. Síntesis del diagnóstico.  
 Fuente: IPE, CITMA, MINAG, ONRM

## PROPUESTA URBANA

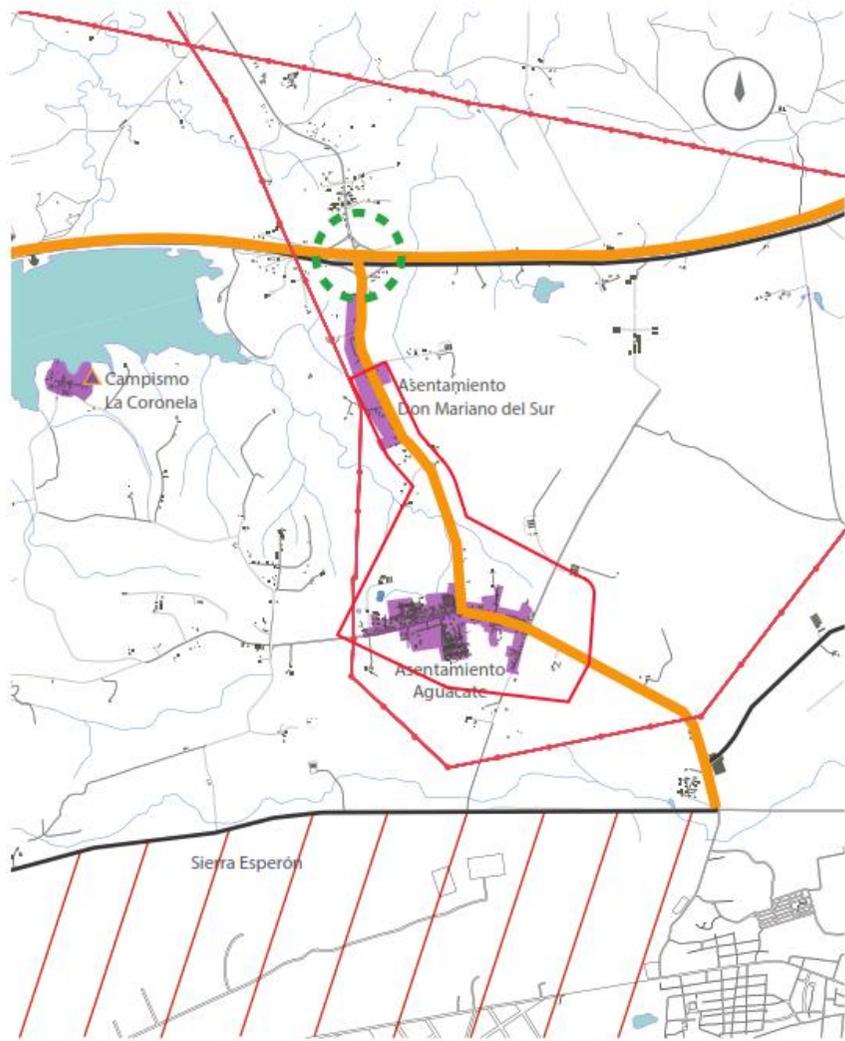
Entre las 9 diferentes Zonas en que se encuentra distribuido el Sector I, corresponde la Zona I-6, definida como Zona Urbana, al área que abarca el actual territorio del Asentamiento El Aguacate y el Asentamiento Don Mariano del Sur, además de una porción de territorio en sus alrededores. Esta Zona abarca un área de **152 ha** y se ubica al centro y el Este del Sector, limita al norte con las zonas I-2 (Agroturística) e I-8 (Agrícola), al este con la Zona I-8 (Agrícola), al sur con las zonas I-5 (Forestal y pecuaria) e I-7 (Logística), y al oeste con la Zona I-2 (Agroturística). En esta área se concentran los asentamientos más importantes del Sector y los de mayor cantidad de habitantes: El Aguacate y Don Mariano del Sur, por lo que el objetivo es conjugar ambos asentamientos y potenciar su desarrollo urbano. La Zona estará concebida para acoger además a la población del asentamiento El Carmelo, así como nuevos habitantes que atraiga el desarrollo previsto. Presenta una comunicación efectiva: el vial Circunvalante bordeará la zona y la comunicará con el Sector G, mientras que, el vial Caimito-Salado atravesará su interior, comunicando con el Sector H y el municipio Caimito, siendo a su vez, un corredor propicio para asumir comercios y servicios y concentrar las mayores densidades de población.

## ESTRUCTURACIÓN GENERAL, PARCELACIÓN Y DESTINO DEL SUELO



# PROPUESTA URBANA

## COMPROMISOS TERRITORIALES.



- Los viales Autopista Habana-Pinar del Río y Carretera Caimito-Salado, que constituyen los ejes principales de comunicación.
- Las intersecciones a desnivel en la autopista Habana-Pinar del Río, de las cuales, una está emplazada en el vial Caimito-Salado.
- La presa La Coronela, de potencial hídrico, pesquero y turístico.
- La Escuela Nacional de Remo y Canotaje José Smith Comas, único centro a nivel nacional que gradúa a deportistas de alto rendimiento en estas modalidades y con posibilidad de realizar competiciones nacionales e internacionales en la pista acuática de la presa La Coronela.
- El campismo La Coronela, de renombre y popularidad en occidente, con atractivos como el salto de agua El Copey y un área de baño y remo habilitada en la presa homónima.
- La Empresa Pecuaria Genética Niña Bonita, única de su tipo en el país, con un microclima templado propicio para el establecimiento de especímenes Holstein de ganado bovino destinado a la obtención de leche.
- Las líneas eléctricas aéreas de 220 Kv que dan servicio a La Habana.
- El asentamiento urbano El Aguacate, que constituye el núcleo urbano del territorio y aglomera la mayoría de los servicios.
- El asentamiento rural Don Mariano del Sur, por su cercanía y conectividad vial con el asentamiento urbano El Aguacate.

### Leyenda:

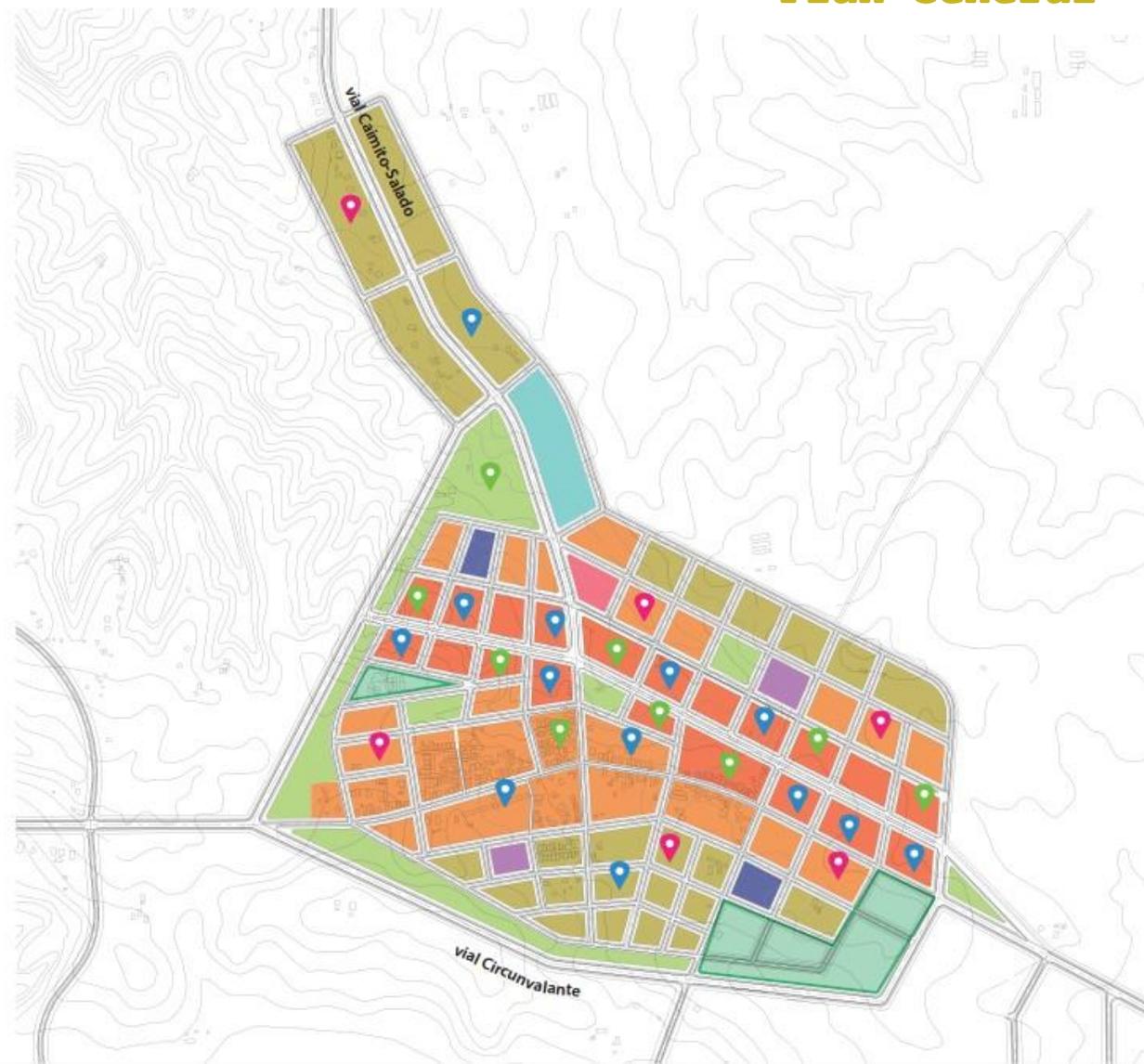
- ◊ LÍMITE ZONA DE ESTUDIO
- ◊ LÍMITE SECTOR I
- VIALES
- ◊ INTERSECCIÓN A DESNIVEL EXISTENTE
- ◊ INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
- LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN
- ◊ EMBALSES
- ◊ ÁREA SIERRA ESPERÓN

## PROPUESTA URBANA

Se pretende la creación de un nuevo centro urbano con un crecimiento importante de población, sin alterar la existente actualmente. La intención es respetar lo máximo posible las características actuales de los asentamientos, evitando el movimiento de personas hacia otras viviendas, así como mantener los viales existentes. Otorgar mayor cantidad de servicios y un ordenamiento de la urbanización para un correcto funcionamiento de la misma. Dotar la zona de infraestructura adecuada y de características que la conviertan en un nuevo centro de desarrollo, atendiendo las necesidades de la población y de su futuro crecimiento. La propuesta de intervención a escala urbana va encaminada a lograr una adecuada planificación del área, basada en los principios de sostenibilidad y resiliencia.

## Leyenda:

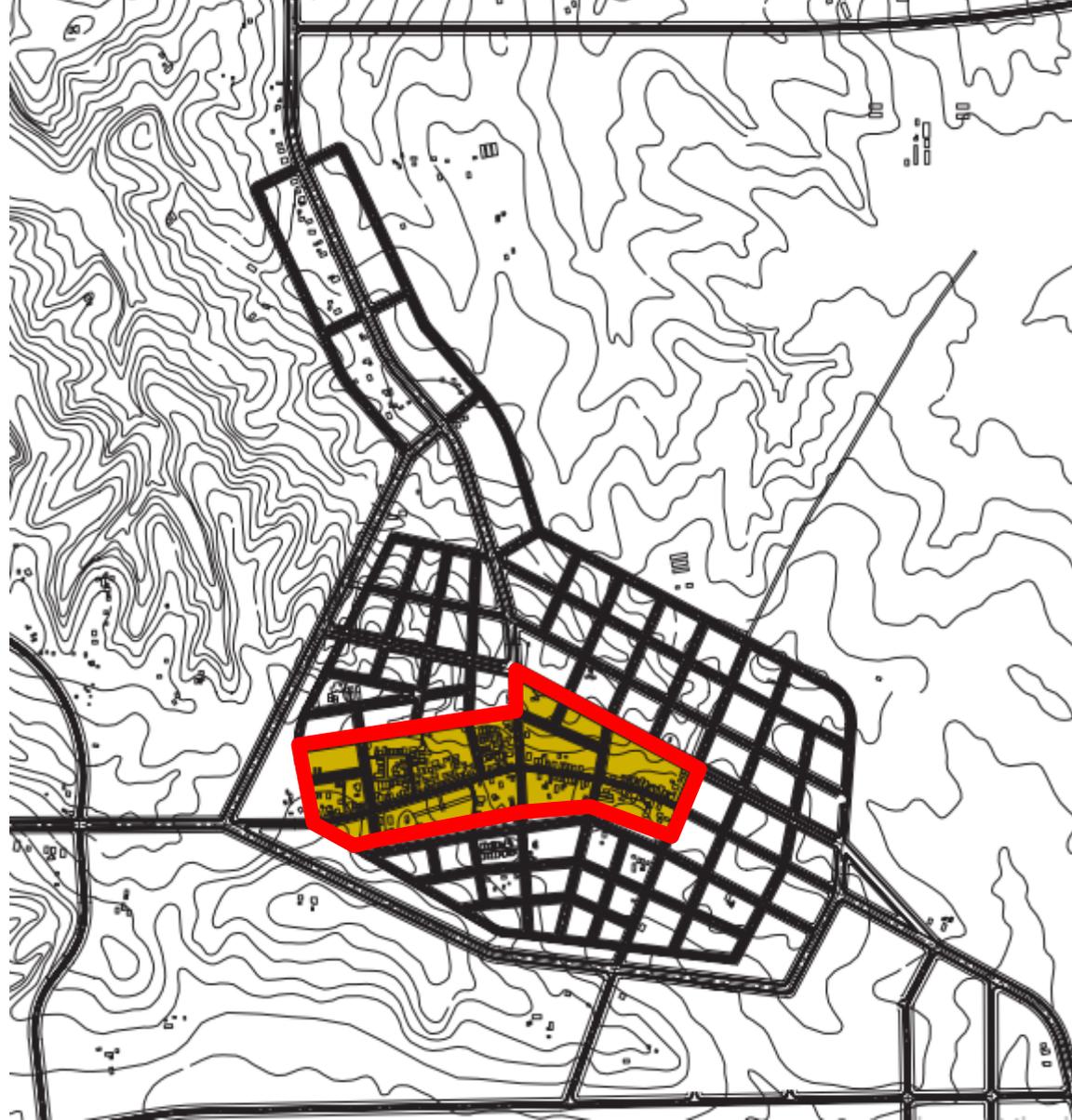
-  LÍMITE ZONA DE ESTUDIO
-  ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS
- INTENSIDAD URBANA Y ALTURA DE EDIFICACIONES
-  INTENSIDAD BAJA. EDIFICACIONES DE 1-2 NIVELES
-  INTENSIDAD MEDIA. EDIFICACIONES DE 3 NIVELES
-  INTENSIDAD ALTA. EDIFICACIONES DE 4 NIVELES
- PROPUESTA DE UBICACIÓN DE SERVICIOS
-  BÁSICOS (BODEGA, CARNICERÍA, CONSULTORIO MÉDICO, CENTROS EDUCATIVOS...)
-  PERIÓDICOS (SERV. COMERCIO, GASTRONOMÍA, CULTURA Y RECREACIÓN...)
-  ESPORÁDICOS (SERV. ADMINISTRATIVOS, TURÍSTICOS, TÉCNICOS, DEPORTE...)
- PROPUESTA DE UBICACIÓN DE SERVICIOS
-  CENTRO EDUCACIONAL (PRIMARIA Y SECUNDARIA BÁSICA)
-  CÍRCULO INFANTIL
-  POLICLÍNICO
-  PARQUEO DE CAMIONES
- ÁREA DE PRODUCCIÓN
-  Perteneciente a Finca Bumgarbilia
-  En usufructo



# ETAPAS DE INTERVENCIÓN

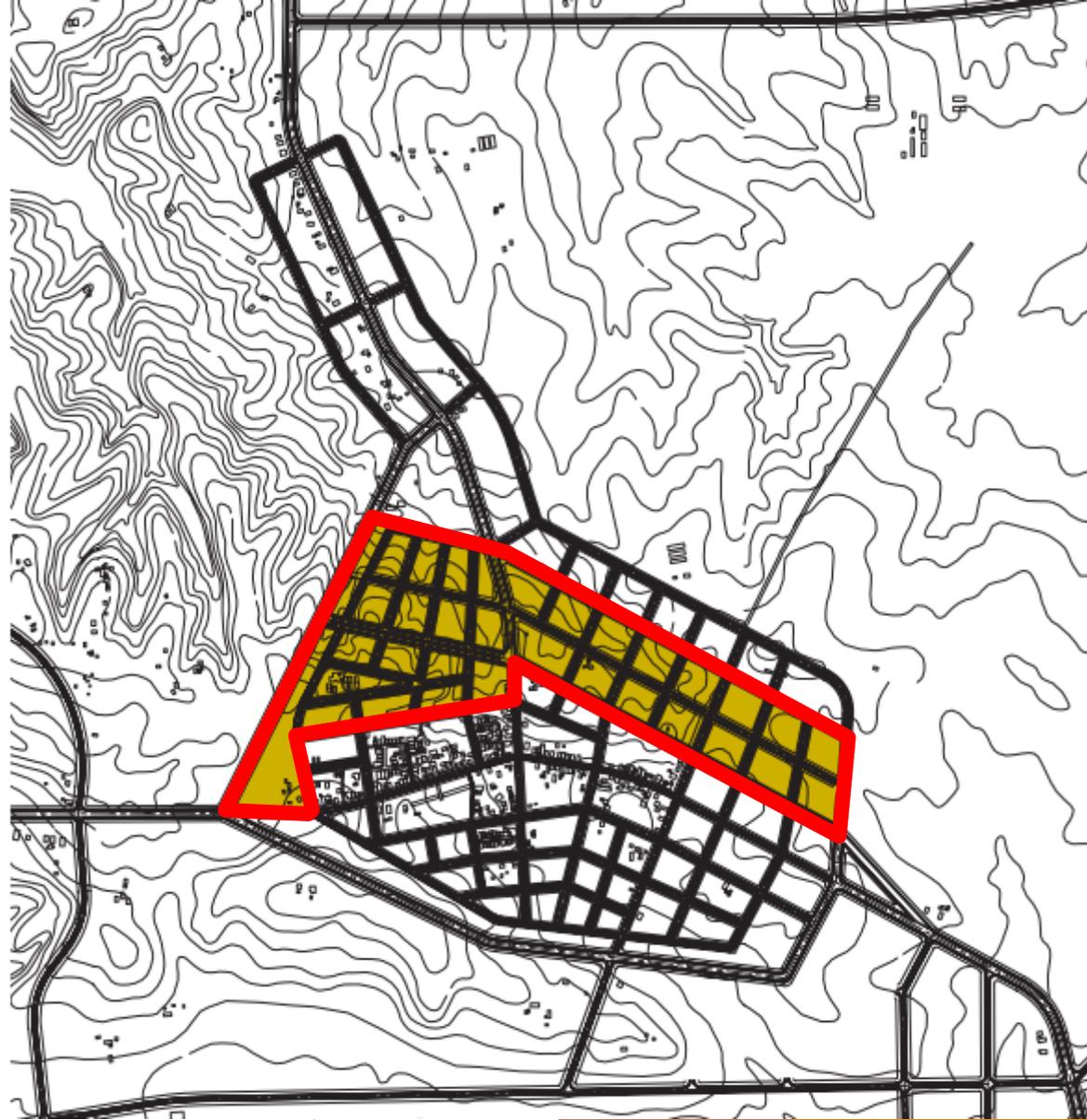
## I Etapa

- Intervención en 13 manzanas, lo que constituye aproximadamente 23 ha.
- Rehabilitación de viviendas y locales que se encuentren en mal estado para la reutilización de los mismos.
- Rehabilitación y construcción de los viales que se encuentran en esta área para una mejor comunicación con el resto de la urbanización.
- Construcción de nuevas edificaciones de viviendas en terrenos libres (Con altura de 3 y 4 niveles).
- Determinar locales y áreas que se encuentren en estado ocioso o que no contemplen ninguna función para el establecimiento de servicios y actividades.
- Dotar de nuevos servicios que cubran las necesidades básicas de esta porción de población, con vista al futuro desarrollo de la urbe.
- Incorporar edificaciones de viviendas con servicios en planta baja en la franja del vial Caimito-Salado como nueva franja comercial de la urbe.



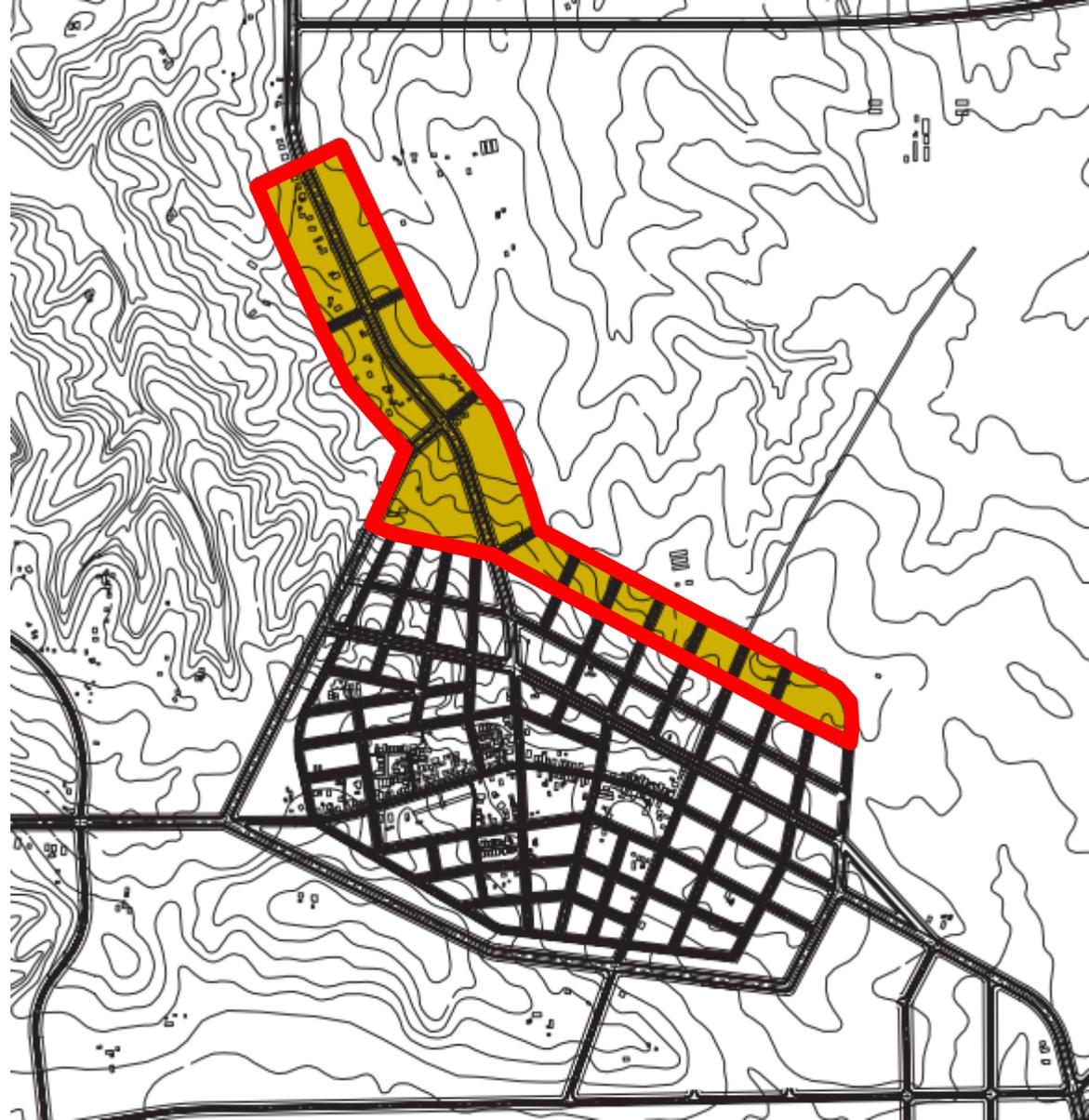
## II Etapa

- Intervención en 32 manzanas y parte de otra, lo que constituye aproximadamente 46 ha.
- Construcción de nuevos viales en el área para una mejor comunicación con el resto de la urbanización y específicamente la ampliación del Vial Caimito-Salado, con sección diferente al resto de la urbe, por constituir el principal y el centro de desarrollo de la urbanización.
- Construcción de edificaciones de vivienda con servicio en planta baja en la franja del vial Caimito-Salado como nueva franja comercial de la urbe.
- Construcción de viviendas en áreas reservadas para la mismas y de acuerdo al nivel de intensidad de la zona.
- Incorporación de servicios en locales y zonas establecidas para los mismos y en planta baja de edificios en la franja comercial. (Servicios de tipo básicos, periódicos y esporádicos)
- Establecimiento de importantes servicios como escuelas y centros de salud en las áreas reservadas para los mismos.
- Forestación del paisaje en el corredor verde establecido para esta etapa que limita la urbanización.



### III Etapa

- Intervención en 13 manzanas, lo que constituye aproximadamente 38 ha.
- Construcción de los viales que se encuentran en esta área para una mejor comunicación con el resto de la urbanización.
- Construcción de viviendas en áreas reservadas para la mismas y de acuerdo al nivel de intensidad de la zona (Viviendas de 1 y 2 niveles).
- Incorporación de servicios en locales y zonas establecidas para los mismos y en planta baja de edificios en la franja comercial. (Servicios de tipo básicos, periódicos y esporádicos)
- Establecimiento de importantes servicios como un parqueo y taller para camiones en correspondencia con el sustento económico de muchos de los pobladores actuales como transportistas.
- Forestación del paisaje en el corredor verde establecido para esta etapa que limita la urbanización.
- Incorporación de un área para el establecimiento de una planta de tratamiento que brindará servicio a toda la urbanización.



## IV Etapa

- Intervención en 26 manzanas y parte de otras, lo que constituye aproximadamente 44 ha.
- Rehabilitación de viviendas y locales que se encuentren en mal estado para la reutilización de los mismos.
- Rehabilitación y construcción de los viales que se encuentran en esta área para una mejor comunicación con el resto de la urbanización.
- Construcción de viviendas en áreas reservadas para la mismas y de acuerdo al nivel de intensidad de la zona (Viviendas de 1 a 4 niveles).
- Incorporación de servicios en locales y zonas establecidas para los mismos y en planta baja de edificios en la franja comercial. (Servicios de tipo básicos, periódicos y esporádicos)
- Establecimiento de importantes servicios como escuelas en las áreas reservadas para los mismos.
- Forestación del paisaje en el corredor verde establecido para esta etapa que limita la urbanización.
- Incorporar edificaciones de viviendas con servicios en planta baja en la franja del vial Caimito-Salado como nueva franja comercial de la urbe.
- Forestación del paisaje en el corredor verde establecido para esta etapa que limita la urbanización en toda su zona Sur.
- Está comprendida el área de producción de Bumgarbilia para su desarrollo.



# POLÍTICAS Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Para una mejor comprensión, las regulaciones se han dividido en los siguientes grupos:

## 1. Regulaciones para la urbanización y construcción de edificaciones en las zonas de nuevo desarrollo de asentamientos humanos

- Uso y ocupación del suelo
- Tipología constructiva
- Alineación y altura de las edificaciones
- Estructura de las parcelas
- Arquitectura
- Espacios públicos y áreas verdes

## 2. Regulaciones para el desarrollo de la infraestructura técnica

- Abasto de agua
- Red de drenaje pluvial
- Red de drenaje sanitario
- Reúso del agua
- Electricidad
- Comunicaciones
- Red vial
- Parques y estacionamientos

## 3. Regulaciones para las áreas ecológicas y espacios públicos

**F**IN

**MUCHAS GRACIAS**