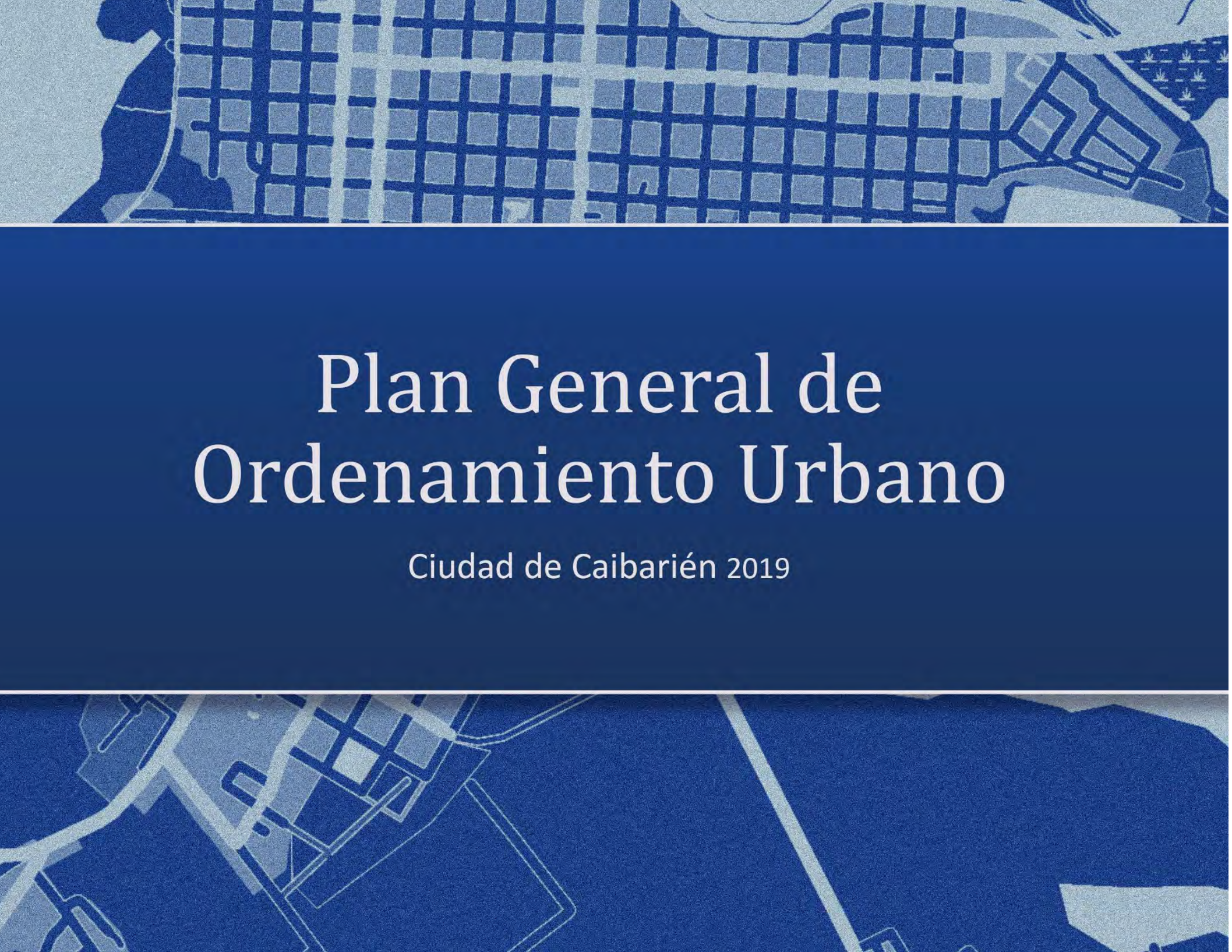


The background of the entire page is a stylized, monochromatic map of Caibarién in shades of blue. The map features a prominent grid of streets in the upper left and center, with various urban blocks and irregular shapes representing buildings and other landmarks. The map is partially obscured by a solid dark blue horizontal band that serves as the background for the title and subtitle.

Plan General de Ordenamiento Urbano

Ciudad de Caibarién 2019

Autores

MsC. Arq. Melvin Pino Linares

Ing. Ismel Bártulos Hernández

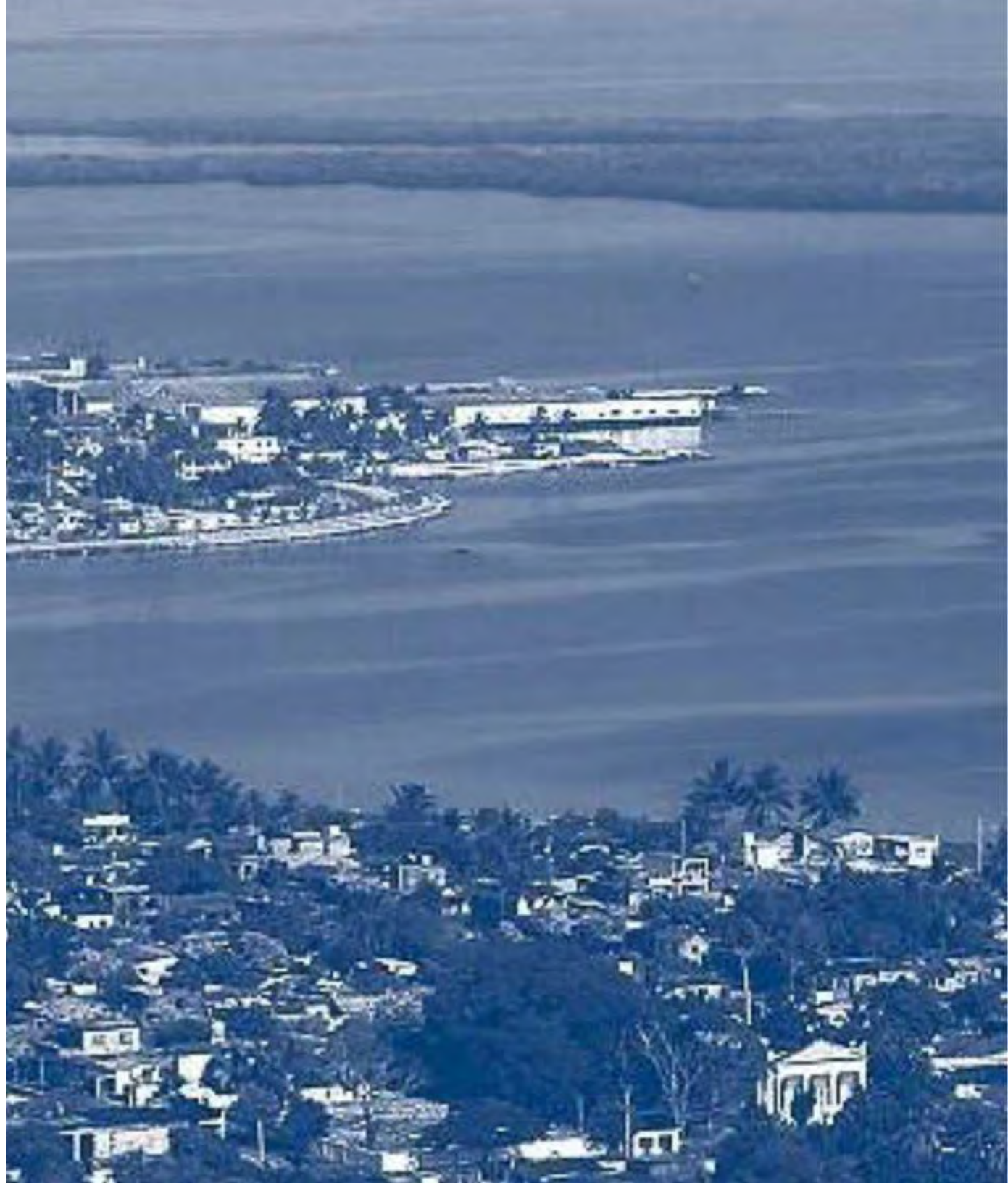
Lic. Raúl León Padrón

MsC. Ing. Winnie Zumaquero O'Reilly

Revisores

MsC.Arq. Javier O. Gómez Mederos

Osvaldo Fariñas Viera. Director DPPF. VC.



RESUMEN

En la actualidad las cuestiones referidas a la ordenación territorial, el urbanismo y el medio ambiente, han alcanzado una importancia creciente en la sociedad, en tanto la calidad de vida, presente y futura, tiene que ver directamente con el impacto de los asentamientos humanos sobre el territorio y su relación con el entorno natural, lo que demuestra la necesidad de una adecuada política de planificación física y de herramientas que permitan visualizar a los actores claves la información indispensable para la correcta toma de decisiones.

La problemática vigente exige tomar a tiempo las medidas correctoras adecuadas, que permitan concretar políticas hacia la cohesión económica y social, la conservación de los recursos naturales y culturales, así como la competitividad de los territorios, mediante la estructuración de un sistema equilibrado en los asentamientos.

En Cuba se evidencia una creciente preocupación por la ordenación territorial y el urbanismo alineada con las tendencias mundiales y en función de un desarrollo ordenado y sustentado del país, lo cual se ve reflejado en los Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y de la Revolución para 2016 -2021, los compromisos asumidos por el Gobierno

Cubano con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenibles, así como los compromisos asumidos con la Nueva Agenda Urbana.

En este escenario se desarrolla la actualización del Plan General de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Caibarién el cual cuenta entre sus objetivos principales el lograr un planeamiento eficiente que aproveche racionalmente los recursos locales, estableciendo los usos y destinos del suelo de forma sustentable para el desarrollo de la ciudad con proyección hasta el 2030.

El presente trabajo parte desde la participación de los actores claves para lograr la identificación de la problemática del asentamiento pasando por las diferentes etapas de planeamiento hasta trazar las líneas estratégicas que rigen el desarrollo futuro de la ciudad dotando al gobierno local de una herramienta actualizada y fundamental en función de lograr una ciudad y un territorio preparado para asumir futuras inversiones, así como la rehabilitación de su fondo edificado aprovechando las condiciones naturales y protegiendo el medio ambiente en plena alineación con las políticas para el desarrollo del país.

CONTENIDO

	Página
I INTRODUCCION.....	1
1.1 Caracterización de la ciudad.....	2
1.2 Motivaciones para la actualización del Plan.....	15
1.3 Objetivos, contenido y alcance del plan.....	16
1.4 Objetivos de desarrollo económico y social.....	17
1.5 Metodología de trabajo.....	19
II ANÁLISIS RETROSPECTIVO.....	22
2.1 Evaluación del Modelo de Desarrollo Urbano Vigente.....	22
2.2 Análisis de los límites actuales.....	23
2.3 Vigencia del planeamiento actual.....	26
2.4 Compromisos Territoriales.....	29
III ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	33
Uso de Suelo.....	33
3.1 Régimen urbanístico del suelo.....	33
3.2 Medio ambiente.....	40
3.3 Gestión de riesgo.....	51
3.4 Síntesis de la problemática del uso de suelo.....	58
Estructura Físico-Espacial.....	61
3.5 Sistema económico social.....	61
3.6 Sistema de ocio.....	86
3.7 Sistemas de infraestructuras técnicas.....	109
3.8 Síntesis de la problemática de la estructura físico-espacial.....	130
Morfología Urbana.....	133
3.9 Patrimonio.....	133
3.10 Imagen.....	133
3.11 Síntesis de la problemática de la morfología urbana.....	134

	Página
IV SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA.....	135
4.1 Principales potencialidades y restricciones.....	135
4.2 Principales líneas o ejes estratégicos.....	137
V PLANIFICACIÓN.....	138
5.1 Escenarios.....	138
5.2 Alternativas de desarrollo del asentamiento.....	147
VI MODELO DE ESTRUCTURACIÓN.....	148
VII DETERMINACIONES DEL PLAN.....	155
7.2 Régimen urbanístico del suelo.....	155
7.3 Medio ambiente.....	159
7.4 Gestión de riesgo.....	161
7.5 Estructura Físico-Espacial.....	162
7.6 Sistema económico social.....	162
7.7 Sistema de ocio.....	167
7.8 Sistemas de infraestructuras técnicas.....	171
7.9 Morfología Urbana.....	178
7.10 Patrimonio.....	178
7.11 Imagen.....	178
VIII PROGRAMAS DE ACCIONES.....	179



I. INTRODUCCIÓN

En el año 2016, se ratificaron los “Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución” para actualizar el modelo económico cubano con proyección 2021, considerando los factores externos e internos, que influyen en el desarrollo del país. En correspondencia, las medidas adoptadas, en el orden interno, para el manejo de la economía teniendo en cuenta estos factores, han incido en las diferentes ciudades, implicando transformaciones en el uso y ocupación del suelo tanto urbano como rural, y la aparición de nuevos actores en las ciudades, así como, la localización de importantes inversiones que responden a las nuevas políticas de país de situar a la vivienda en el centro de la política urbana, potenciar el desarrollo agrícola e incidir en el desarrollo descentralizado de los territorios aprovechando las potencialidades locales.

Es por ello, teniendo en cuenta los factores, económicos y sociales, se hace necesario la actualización de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano para dar respuesta a la problemática actual y en relación a lo planteado en el lineamiento 91 “Se elevará la calidad y la jerarquía de los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano a nivel nacional, regional y provincial; su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la economía y con el Plan de Inversiones, garantizando la profundidad y agilidad y plazos de respuestas en los procesos obligados de consulta”.

Teniendo en cuenta todo lo anterior y con el objetivo de optimizar los recursos naturales y sociales, en correspondencia con lo

establecido en los Lineamientos y el Sistema de la Planificación Física y sus instrumentos de planeamiento, se actualiza en el caso de la ciudad de Caibarién, el Plan General de Ordenamiento Urbano, desarrollando la metodología de tal forma que asegure una actualización en cuanto a información y visión que le permita su efectividad adecuado a la integración los Objetivos de Desarrollo Sostenibles, la nueva agenda urbana y las políticas de país. Cabe destacar que la ciudad forma parte de la Tarea Vida, siendo, con sus, 35451 habitantes, uno de los asentamientos urbanos más poblado que se afecta por el crecimiento del nivel medio del mar.

El trabajo aporta resultados viables para conducir el desarrollo de la ciudad, los cuales están dados por el análisis de la situación actual y las potencialidades y restricciones de la base económico-productiva. Se realiza además una propuesta del modelo de estructuración físico-espacial, trazando las líneas estratégicas y el plan de acción al 2030, que contiene las principales acciones a ejecutar, para contribuir a desarrollar la producción de bienes materiales, la protección del medio ambiente y la calidad de vida de sus habitantes.

Por tanto, el Plan General de Ordenamiento Urbano, para Caibarién se concibe como un instrumento que orienta y define el desarrollo urbano, así como la estructuración sostenible de la ciudad en correspondencia con el proceso económico, social y político del municipio.

1.1 Caracterización de la ciudad

Caibarién, localizada en el Norte y centro del país, constituye una de las ciudades más importantes de la provincia de Villa Clara.

La palabra «Caibarién» es resultado de la fusión de Cayo Barién, que fue su nombre original. Es conocida también como «La Villa Blanca».

Tuvo su proclamación como villa en el 1832, aunque 13 años antes funcionaba su puerto, principal actividad económica y comercial que provocó el origen y posterior desarrollo de la trama urbana, alcanzando su máximo esplendor en la segunda década de este siglo cuando fue el punto fundamental de embarque de azúcar y derivados de toda la región central hacia los Estados Unidos fundamentalmente. El poco calado y el fortalecimiento de otros puntos costeros con mejor operatividad provocaron el paulatino declive de su carácter comercial -hasta su cierre definitivo en los años '80- y su tránsito hacia la actividad pesquera, que persiste hasta nuestros días.

La ciudad se desarrolla entre las curvas 0 y 5 sobre el NMM y además en una zona baja costera, limitada al Norte por el mar y al Este y Oeste por zonas bajas pantanosas. Un alto por ciento de la población (14 242 habitantes, 40 % del total de población) y viviendas se localizan por debajo de la cota 2 de inundación, lo que constituye un alto riesgo en caso de fenómenos hidro-meteorológicos. Solo en la zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un vial, se alcanzan alturas hasta 13.0 metros.

Con una extensión de 565,5 ha, cuenta la ciudad, según datos estadísticos de cierre del 2018, con una población de 35605 habitantes, lo que representa el 14,4% de la población total municipal, para una densidad de 62,9 hab/ha los que se concentran fundamentalmente hacia la zona central y norte.

La ciudad de Caibarién cuenta con 12164 viviendas, lo que representa el 78,3 % del total municipal (15 531 viviendas). Considerando una población de 35 605 habitantes, esto representa un índice habitacional de 2,9 hab/viv.

Su base económica actual se sustenta en la radicación de grandes empresas de apoyo a la infraestructura al sector Turístico y en menor medida a la industria de la Tenerife, y en otras industrias como la pesca –captura, procesamiento industrial y astilleros de reparación- que poseen una fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación.

Entre otros aspectos la ciudad cuenta con dos centros que económicamente aportan producciones exportables (Tenería Nacional y EPICAI), otras entidades que brindan sus servicios y productos a nivel nacional y provincial (EPPA, Confitera Guaní, Vinatera del Norte, Talleres Ferroviarios y TransCupet); así como empresas que garantizan la infraestructura turística de la Cayería norte (SASA, Transmetro, ALMEST, AT Comercial, UCM, Transtur, Transgaviota, Emprester, Sercom, EAA CN y Almacenes Universales)

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Ofrece una imagen peculiar a sus visitantes, dada por la presencia de edificaciones de una planta, construidas con paredes de ladrillos y cubiertas de madera y tejas criollas, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales. Las zonas de la playa y el malecón constituyen ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

El relieve predominante es llano en su generalidad, con pocos accidentes en su orografía. Las llanuras, relieve predominante, pertenecen al paisaje de las llanuras del Norte de Las Villas caracterizadas por su gran topografía Cársica, donde se destacan los dientes de perro y bordeada al norte por ciénagas, litorales.

Por la ubicación geográfica de Caibarién, se localizan en el territorio lagunas y zonas pantanosas. Entre las principales lagunas se destacan: La Laguna de Escobar, situada en las cercanías del Pedraplén a Cayo Conuco y la Laguna de Juncal, situada cerca de la Tenería " Hermanos Herrada", la cual se utiliza para verter sus aguas residuales. Las zonas pantanosas se localizan en toda la línea costera desde la Punta de Guaní hasta la Punta de Yagüey (pantanos de agua salobre). Hacia el interior de la línea costera hay zonas de pantanos ubicados al sur del Palmar Prieto al oeste de Caibarién.

Los recursos minerales son muy escasos en el territorio, podemos mencionar la roca caliza que es muy extendida por todo el

territorio. Entre ellos se destaca la zona de Sierrezuela y la cantera de Guajabana, las que se utilizan en la elaboración de materiales de construcción.

La red hidrográfica de Caibarién está compuesta por cuatro ríos principales con sus afluentes, estos son: Guaní, Managüimba, Manacas y Yagüey, este último límite del Municipio con la provincia de Santi Spíritus.

Otras corrientes fluviales del territorio son: Canal de Aguas Lindas, Jiquibú, Río Reforma (también denominado río Caibarién). Es bueno destacar que en la mayor parte de la hidrografía caibarienense existe un alto grado de contaminación de las aguas, debido fundamentalmente, a la vertiente de diferentes fábricas, industrias y aguas albañales.

Una sinuosa línea de costa al norte, frente a la cual se alinean islitas, cayos, cima de un anticlinal parcialmente emergido y arrecifes en barreras del grupo de Sabana, que descansan en una plataforma de 25 km de ancho, es lo que caracteriza a la costa norte de la provincia de Villa Clara donde está ubicado Caibarién.

Las costas caibarienenses presentan las características a que dan lugar los procesos de sumersión; predominantemente son bajas y pantanosas, típicas de acumulaciones biogénicas (manglar). La irregularidad costera contribuye a la delimitación de las bahías de Buenavista y San Juan de los Remedios, donde se destaca la playa de Caibarién. El territorio cuenta con un sistema de cayos que cierra las bahías situadas a todo lo largo de la costa, hacia el oeste se disponen dispersos y hacia el este se consolidan en mayor

tamaño, desde el punto de vista geográfico quedamos en el centro del archipiélago Sabana - Camagüey.

De ellos tienen una marcada importancia para la ciudad:

Cayo Conuco, situado al norte noreste de Caibarién a unas 0,75 millas aproximadamente, tiene un largo de 241 km y un ancho 1,28 km y posee una longitud de playa aprovechable de 1000 m. En este cayo se ha creado una base de Campismo. Existe el vial Caibarién - Cayo Conuco con un Pedraplén lo que facilita de manera considerable el flujo de personas a la recreación.

Cayo Frigoso, en un área de unos 2 a 4 km de playa. Casi al centro corren de costa a costa varios canalizos que forman un accidente geográfico poco común denominado Delta de Marea.

Cayo Las Brujas con 172,1 hectáreas de áreas secas y 1,9 km de playas óptimas, Cayo Santa María con 15 km de largo y 959,9 ha de terrenos secos, tiene 10,3 km de excelentes playas y Cayo Ensenacho con 39 hectáreas de zona seca y 1,5 km de playas donde se localiza un gran desarrollo turístico de gran importancia para la ciudad y la provincia.

Caibarién posee una fuerte tradición cultural, figuras insignes de la cultura cubana han dado a esta ciudad su máximo quehacer, entre ellas se encuentran: Leopoldo Romañach (pintor), Florencio Gelabert (escultor), Roberto Urbay (músico) y Manuel Corona (músico), entre otros.

Las fiestas populares constituyen un elemento característico de la ciudad. La Parranda Tradicional se celebra anualmente y constituye un acontecimiento de gran importancia para toda la ciudad. Se celebran en el mes de diciembre y tienen como marco el parque “la Libertad”, donde se realiza la tradicional lucha entre los barrios La Loma y La Marina. Se realizan trabajos de plaza en el parque, así como congas y paseos de carrozas. Es un acontecimiento de gran colorido y típico de esta región del país.

La ciudad posee una gran variedad de comidas típicas, confeccionadas a base de mariscos, estando entre las más conocidas la “salsa de perro” ofrecida antiguamente en el Hotel España. De igual manera existe tradición en cuanto a vinos, contando con una industria de este tipo (Vinatera del Norte).

Las primeras referencias de Caibarién datan de 1513, cuando Pánfilo de Narváez, Las Casas y Grijalva, junto a otros colonizadores, arribaron a estos parajes, encontrando asentamientos indios en la región que hoy ocupa el municipio y en Cayo Conuco. El rápido proceso de colonización hizo que se asentaran a 7 km. del lugar, fundaran la Villa de San Juan de los Remedios y, por tanto, quedara Caibarién como hacienda ganadera aislada por el temor a los ataques de los piratas. “Caibarién era a la sazón, un espacio de terreno situado en la costa y sus inmediaciones, sin comunicación con la villa más que por el mar, por la vía de Texico (...) era el lugar ideal para el desembarco de los piratas que intentaban atacar Remedios” (1).

A partir del siglo XVIII los remedianos se percataron de las buenas condiciones de la bahía, y en 1809, los propietarios de Caibarién

exponen al Cabildo las ventajas que les proporciona fortificar sus costas y reparar el camino que la une a la villa. Son encargados de las obras Narciso Justa y Miguel A. Hernández, propietarios de ingenios de azúcar. En 1819 se clausura el puerto del Tesisco y se ordena habilitar Caibarién, Se habilita el puerto en clase menor, lo que trae aparejado el crecimiento y la elevación de la jerarquía de este en detrimento de Remedios como cabecera.

En 1820 se demuele la hacienda de Caibarién con vistas a edificar la Villa. A partir de 1822 comienzan a llegar vecinos de Remedios, ya existía un núcleo poblacional en la parte de Parrado. Narciso de Justa cedió terrenos de su hacienda para la fundación del pueblo.

En 1829 es clausurado el embarcadero de Texico, lo que contribuye a que en 1830 se dé inicio al expediente de formación del pueblo. Después de varias disputas entre los habitantes de los asentamientos existentes de Parrado y Narciso, se decide por este último por ser los terrenos menos fangosos. Justa, dueño del lugar, ofrece terrenos para las oficinas públicas, casas, iglesia, casa del capitán, cuartel, etc., y se funda definitivamente el pueblo el 26 de octubre de 1832. El primer proyecto para la fundación de Caibarién lo realizó José de Miranda, comandante de Marina, quien trazó un plano con manzanas y plaza rectangulares, y una ancha calzada bordeada de árboles con eje Norte-Sur, que era una prolongación del camino a Remedios.

En 1833, Don Estratón Bauzá y Ortiz de Molinillo es designado secretario de la Colonia de Vives y delegado de la Junta de Población. Publica al año siguiente un documento conocido como

el Cedulón Bauzá, que rigió en el plano administrativo y urbanístico, y contribuyó al fomento de la población; autorizó en 1837 a los habitantes de Parrado reparar sus casas y el muelle de forma tal que se unieran los dos caseríos. El proyecto de Bauzá, que fungía como miembro del Cuerpo de Ingenieros de la Isla, modifica en algunas partes el inicial. Se adoptan manzanas regulares, una calzada con eje norte-sur y la Plaza de la Reina, que abarcaba dos manzanas se trazaron "... 7 calles de N. á S. y otras tantas de E. á O., que se cortan por ángulos rectos con una anchura de 20 varas, a excepción de la Real, a la cual se le fijaron 40 varas para adornarla con hileras de árboles. Distribuida la población en 42 manzanas"

Las manzanas fueron típicas, compuestas por 10 solares: 4 por el Norte, 4 por el Sur (estos con 25 varas de frente por 40 de fondo) y uno por cada lado orientado hacia el este y el oeste (ambos con 20 varas de frente por 50 de fondo), siempre con su frente a la calle. Mercadeándose 375 de ellas. El resto fueron destinadas a dependencias del gobierno. El desarrollo arquitectónico era incipiente, caracterizado, en lo fundamental por casas de tablas y guano, de tablas y tejas, y en menor cantidad de mampostería y tejas, y de embarrado y guano. Según un censo realizado por Bauzá en 1837, existían en este año 103 habitantes alojados en 32 casas, entre estas, solo una de tablas y, tejas, y nueve inconclusas. Caibarién comienza su desarrollo cuando los productores de la villa inician la plantación azucarera, lo que se refleja en el importe de las operaciones portuarias y da como resultado que, en 1847, sean suspendidas las contribuciones con el objetivo de fomentar

su desarrollo. Esto se acrecienta con el establecimiento del ferrocarril.

En 1851 se importa una locomotora y se abre la primera línea férrea entre Remedios y Caibarién, tres años después de establecido el ferrocarril en España y a los 21 de haberse inaugurado el primero en el mundo, lo cual constituye una fecha clave para el desarrollo azucarero de la zona y el auge del puerto; y trajo por consecuencia que los valores exportados por Caibarién en los años sucesivos crecieran en casi un 300 por ciento para alcanzar una media de 438 336 pesos fuertes en el quinquenio de 1851/1855, además, en 1857 se construyen seis muelles y su economía se beneficia producto de la caída del mercado azucarero en Luisiana, Estados Unidos, convirtiéndose éste en el principal importador de azúcar mascabado de la región.

El crecimiento urbano es el reflejo de la economía. En el plano de Jesús M. De la Peña de 1854 se introducen algunas modificaciones con respecto al de Bauzá; aparecen delineados una calle y solares en el litoral sobre territorio ocupado por el mar y la Plaza de Isabel II, que antes ocupaba dos manzanas, ahora se circunscribe a la norte, y en la sur se ubica la “Iglesia Vieja” y la “Iglesia Nueva”.

Como ya se ha dicho, asociado a la fundación de la ciudad se produjo un litigio entre los asentamientos de Parrado y Narciso; sin embargo, la decisión por este último no fue obstáculo para que la retícula se extendiera hacia el otro caserío, que rectificó la ubicación de sus casas para alinearlas con respecto a las calles que se venían trazando; y fue urbanizándose poco a poco con el establecimiento de nuevos pobladores. Las construcciones de

viviendas se incrementan y queda eximida de contribución toda nueva casa por cinco años. La ciudad se extiende al Este y al Sur, ocupa los mejores terrenos y evade los cenagosos, hacia el norte también crece, pues agrega sobre el mar una franja de relleno que más tarde serviría de asiento a las grandes instalaciones portuarias; mientras, en la costa de Parrado se ubicaban instalaciones menores, como varaderos, zonas pesqueras y viviendas. El 31 de agosto de 1873 se le concede el título de Villa.

En 1878 se produce un hecho importante que le da un impulso al desarrollo caibariense; Julián Zulueta y Amondo, construye una vía estrecha del ingenio Zaza al puerto, por lo que aumenta su zona tributaria y lo suma definitivamente a las zonas portuarias como Sagua y Cienfuegos. Esta vía se erigió en la, hoy, calle Goicuría, que servía de límite entre Parrado y Narciso, lo que le otorgó importancia, además de que servía de acceso a los productos agrícolas desde la zona de Dolores.

El 1 de enero de 1879 se constituye el ayuntamiento, siendo su primer alcalde Don Hipólito Escobar Martelo. El ferrocarril determina el trazado urbano; al inicio las vías se introducían en el pueblo, pero al obtener Caibarién el título de municipio -1879-, se trasladan hacia el oeste en que se establece un amplio patio ferroviario, que sería el asiento de la estación Argüelles en 1886. La presencia de las vías férreas y las malas condiciones del lugar frenaron el crecimiento hacia el oeste. Otras sendas importantes son Justa (calle del Fundador), donde se radicaron importantes acaudalados de la zona y se ubicaron almacenes, instalaciones de servicio, comerciales, hoteleras, al mismo tiempo que servía de conexión entre la estación de ferrocarril y el centro. Y la avenida

11, Príncipe de Anglona, que fue utilizada como acceso por los que venían de Remedios, y no la calle Real, que se concibió con este fin pero que nunca se llegó a enlazar con el camino a Remedios.

Antes de la guerra de 1895 el pueblo había obtenido un sostenido progreso, exhibiendo un poderío económico tal que constituyó un verdadero asombro en la época.

El siglo XX representa el florecimiento de la economía caibariense. El primer cuarto del siglo fue el de mayor desarrollo urbano. Junto al aumento poblacional aparecen edificaciones públicas y privadas de gran importancia en el orden cultural, educacional e industrial. La construcción de viviendas se incrementa de forma notable, y la especulación de la tierra es tan fuerte que llegan a parcelarse y venderse varias hectáreas de terreno ocupadas por el mar, las edificaciones crecen hacia el este y el sur, y comienza a fabricarse en Punta Brava, en que los terrenos eran más baratos al ser más bajos.

El desarrollo económico trae consigo la ejecución de numerosas obras de carácter público: la planta eléctrica que suministró energía a Caibarién y Remedios (1911), el acueducto de Bartolomé (1917), se culminan el tramo de vía estrecha a Yaguajay y la carretera a Zulueta (1913), se instala una ruta de ómnibus urbanos a Punta Brava (1925) y se repara la carretera entre Remedios y Caibarién (1928). Surgen además nuevas industrias que apoyan el desarrollo constructivo: la Fábrica de Mosaicos y Materiales de la Construcción (1913) y se invierten numerosos recursos en la consolidación de las instalaciones portuarias, fundamentalmente los almacenes de azúcar. En cuanto a la población, esta crece de

forma significativa en el período comprendido desde 1899 hasta 1931, con una tasa de crecimiento de 2,67 %, superior a la nacional de 1,9%. La ciudad crece tan rápido que en 1923 se decretan ordenanzas de construcción para el término. Estas dividen la ciudad en tres zonas con regulaciones específicas para cada una, en cuanto a materiales de construcción a emplear, la altura de los edificios, la alineación de fachada, las dimensiones de los portales y de los salientes de decoraciones y molduras, según su ubicación en calles o avenidas.

Después de la década del 30, Caibarién se sume en una profunda depresión, sufriendo la crisis que afectó a la industria azucarera. Las construcciones se reducen a algunas viviendas en el reparto Las Torres, concebido bajo el esquema de un asentamiento burgués en la periferia urbana, algunas tiendas en el Centro de Servicios y se desarrolla la Playa con la construcción de balnearios.

Las condiciones naturales de la bahía (su poco calado) entorpecen el desarrollo del puerto, el que queda relegado al tráfico de patanas hasta Cayo Francés; por otra parte, la pesca se mantiene como fuente de ingresos. Esta situación hace que la economía de la ciudad vaya decaendo poco a poco, y con ella ocurre un estancamiento de la vida social de la ciudad, situación que se mantiene prácticamente inalterable hasta llegar a los años 60.

La construcción de la carretera central, el puerto de Cienfuegos y la construcción de la vía férrea Tarafa, unido a la situación crítica en el orden político hacen que el período que llega hasta 1959 no sea floreciente para la economía global del municipio. A partir de 1959, con el triunfo revolucionario, se inicia una nueva era. Hasta

1965 se construye la Ciudad Pesquera, el reparto Marcelo Salado, edificios multifamiliares en la playa y se desarrolla la industria, el comercio y el nivel de vida de toda la población. Se ejecutan nuevas inversiones hacia la zona sur de la ciudad (Reparto Van Troi), los edificios en la Playa, el Reparto Ciudad Pesquera y se materializan algunas instalaciones productivas en la zona industrial (Fábrica de Bicicletas, Combinado Confitero). También ocurren algunos cambios de uso de locales en la zona de Centro de ciudad, adaptándose a los nuevos requerimientos del desarrollo (nuevas escuelas, policlínicos, entre otras)

A diferencia de otras ciudades del país donde en la década del 1980 se produce un crecimiento extensivo a partir de las nuevas zonas de crecimiento de viviendas de una y dos plantas, en Caibarién solo se ejecutaron pequeños grupos de viviendas en zonas periféricas; a la vez que se manifiesta un proceso de subdivisión interna de los lotes originales de viviendas dentro de la trama urbana, lo que por supuesto provoca modificaciones a la morfología.

En los años 80 se produce el cierre definitivo del puerto de Caibarién, provocado por la aparición de otros puntos con condiciones naturales más favorables (Cienfuegos, Isabela de Sagua) y el tránsito hacia la actividad pesquera, lo que constituyó la base económica fundamental de esta ciudad; otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos. La zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano, ha sido históricamente el área recreativa preferencial de los pobladores de la ciudad y la región. En el año 2003 se realizó un programa emergente encaminado a recuperar las instalaciones de servicios,

mejorar la infraestructura técnica y las condiciones de la playa a partir del vertimiento de arena por sectores de costa. A partir del año 2010 se reforzó todo el trabajo de recuperación, reparación y mantenimiento de todas las instalaciones e infraestructura técnica y creación de otras nuevas instalaciones para mejora de los servicios en esta área urbana. El Malecón se ha reafirma como la nueva imagen a la ciudad, actuando además como barrera ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos. Las áreas libres aledañas a él poseen un alto valor paisajístico y representan un potencial para crear nuevas funciones sociales y recreativas.

En la actualidad las acciones de la ciudad se enfocan en el desarrollo de la zona de nuevo desarrollo del hábitat Van Troi como apoyo para la fuerza de trabajo para el turismo de los hoteles de la cayería norte, la rehabilitación Playa Mar Azul, la rehabilitación de importantes inmuebles en el centro histórico como son: El Museo Municipal, La casa de cultura, El Hotel Comercio y Liceo, así como el rescate de los almacenes del puerto y el muelle por parte de los inversionistas de ALMEST.

Se destaca además un creciente aprovechamiento de la zona industrial como apoyo a la ciudad y al desarrollo del turismo de los cayos, así como el enfoque en la modernización de la tecnología como es el caso de las fábricas de confituras.

Es de destacar obras como áreas de servicio para la zona de desarrollo de viviendas, así como la intervención en zonas de gran importancia para la ciudad como el zoológico y la ejecución del Boulevard de la ciudad.

La región turística Caibarién es la más importante de la provincia Villa Clara, y se encuentra entre las regiones priorizadas para el desarrollo turístico en el país. Comprende los municipios de Santa Clara, Camajuaní, Remedios y Caibarién con su Cayería Norte.

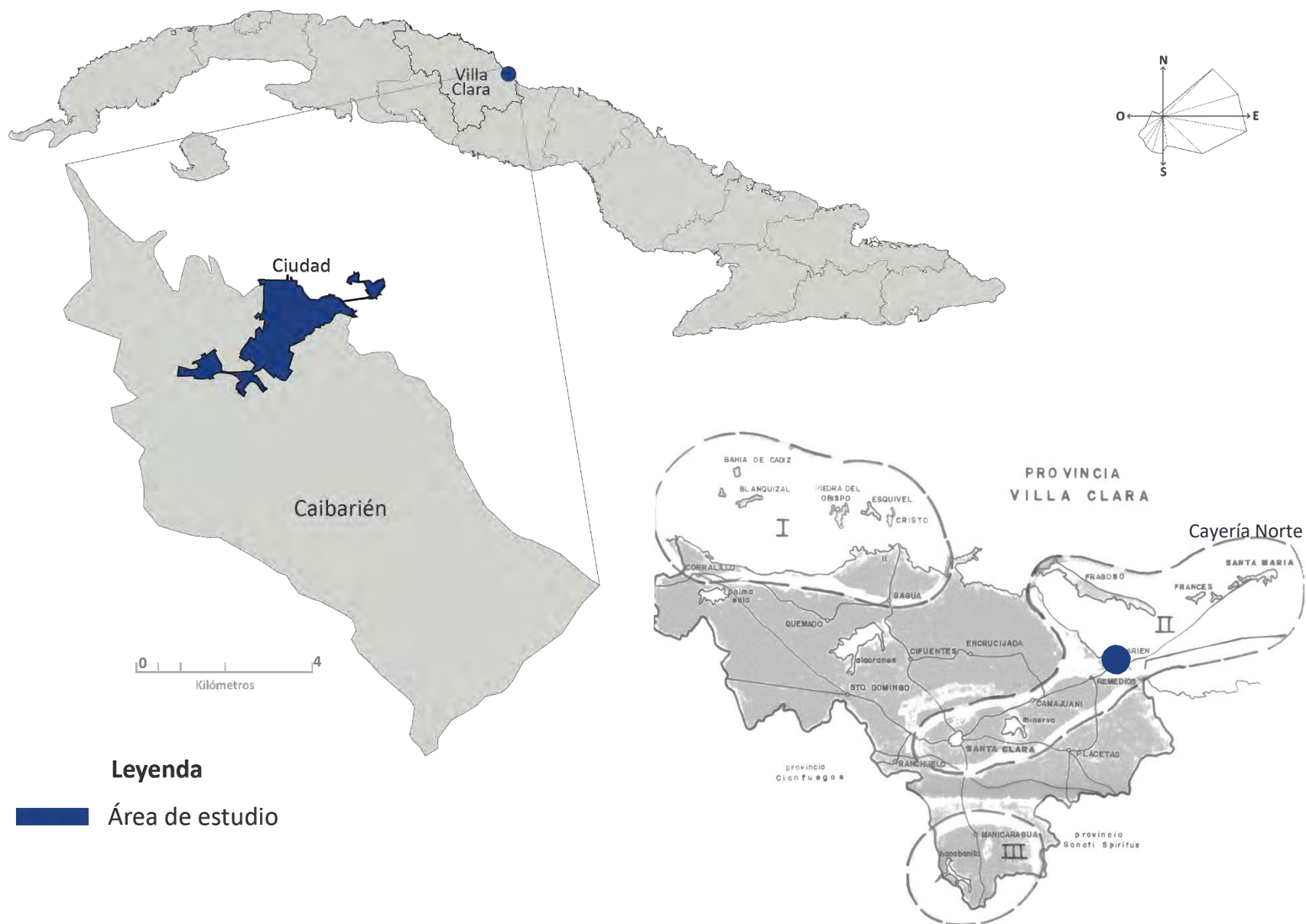
Es la más significativa para el desarrollo del turismo por la diversidad de atractivos turísticos que en ella se localizan, destacándose los cayos Santa María, Ensenachos, Las Brujas, francés y Fragoso, con excelentes playas que brindan diferentes opciones como el buceo, la pesca deportiva y la actividad náutica, y las ciudades de Caibarién, Remedios - la 8va Villa- y Santa Clara, con múltiples atractivos dados por sus valores culturales, históricos y arquitectónicos. En esta región se inició un fuerte desarrollo turístico en la zona de la cayería a partir de la construcción de un pedraplén de 48 Km de longitud que unió los cayos Santa María, Ensenachos, Las Brujas, entre otros, a tierra firme.

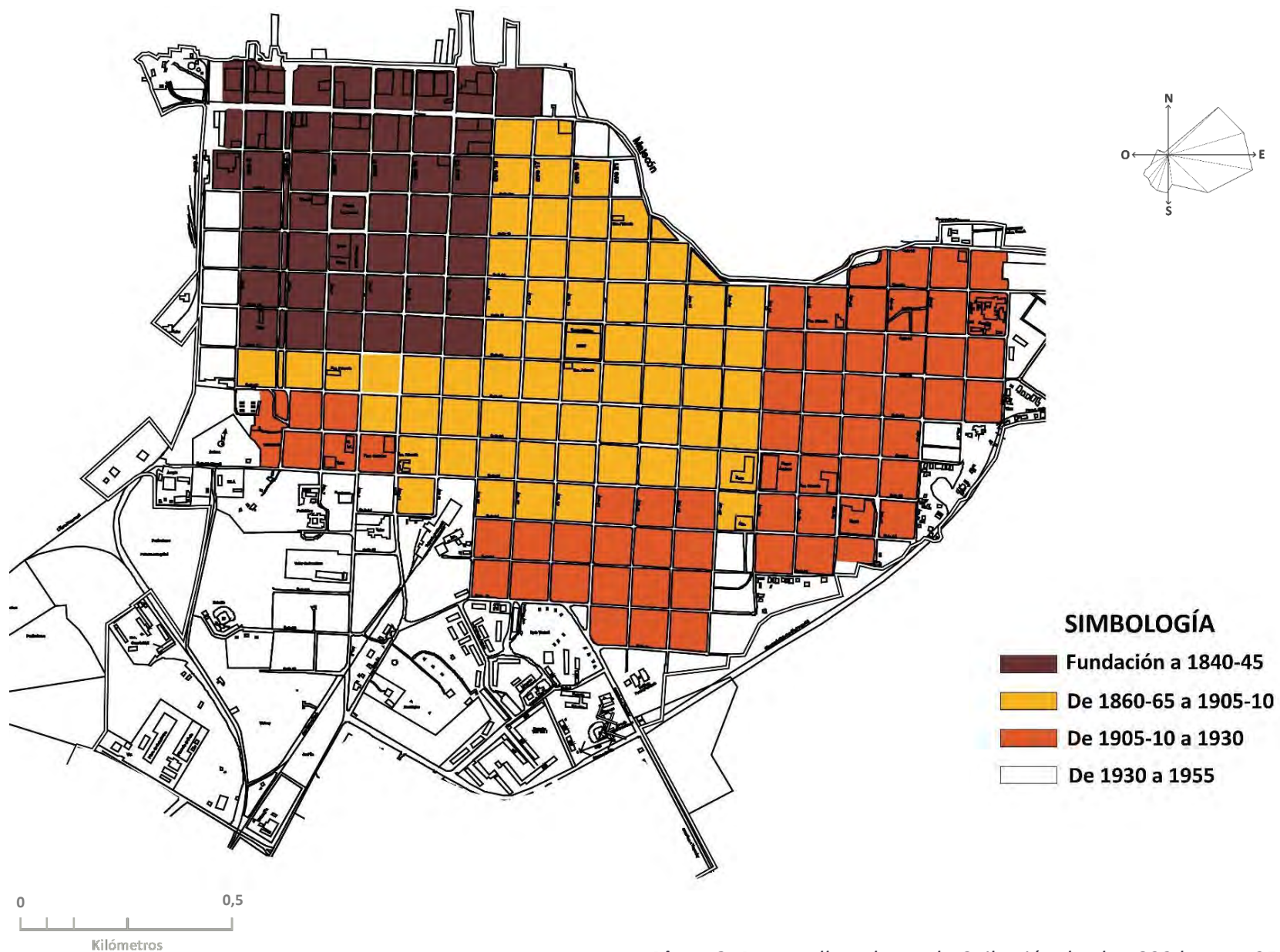
El Plan de Ordenamiento Territorial de esta región turística, aprobado en noviembre del año 2004, determinó como un aspecto esencial, que el desarrollo del turismo en la cayería Noreste requiere de una respuesta en la porción de tierra firme más inmediata, referido a soluciones de infraestructura técnica desde tierra, posibilidades de obtener la fuerza de trabajo y lugar donde poder asentar la población migrante, bases de apoyo a la actividad turística, áreas agrícolas para cubrir las demandas de productos agropecuarios, la transportación turística y de la fuerza de trabajo.

Teniendo en cuenta los aspectos anteriormente citados, se definió que el municipio Caibarién por ser el territorio más próximo a la cayería constituiría el principal apoyo, y, por tanto, el que debe dar respuesta a las necesidades de este desarrollo. Su cabecera, la ciudad de Caibarién jugará un papel protagónico, pues es el centro poblacional más próximo al polo, recibiendo de forma directa los impactos – positivos o negativos - que de este desarrollo se deriven.

- La ciudad de Caibarién, con una población de 35 605 habitantes – año 2018- es la principal aportadora de la fuerza de trabajo para el turismo.
- Dado el alto número de fuerza de trabajo necesaria para esta actividad, la ciudad ha asimilado el arribo de migrantes, para lo cual se han construido nuevas viviendas y servicios de diversas categorías.
- La ciudad cuenta con las grandes bases de apoyo a la actividad turística (de transporte, constructivos, insumos, etc.).
- Por su cercanía, Caibarién constituye un atractivo especial para los turistas interesados en conocer las costumbres, cultura e idiosincrasia del país que visitan.

Lo antes expresado implica un gran compromiso para esta ciudad, que enfrenta el impacto del turismo con, un fuerte proceso inversionista y la presencia de nuevos actores.





Plano 2: Desarrollo Urbano de Caibarién desde 1832 hasta 1955.

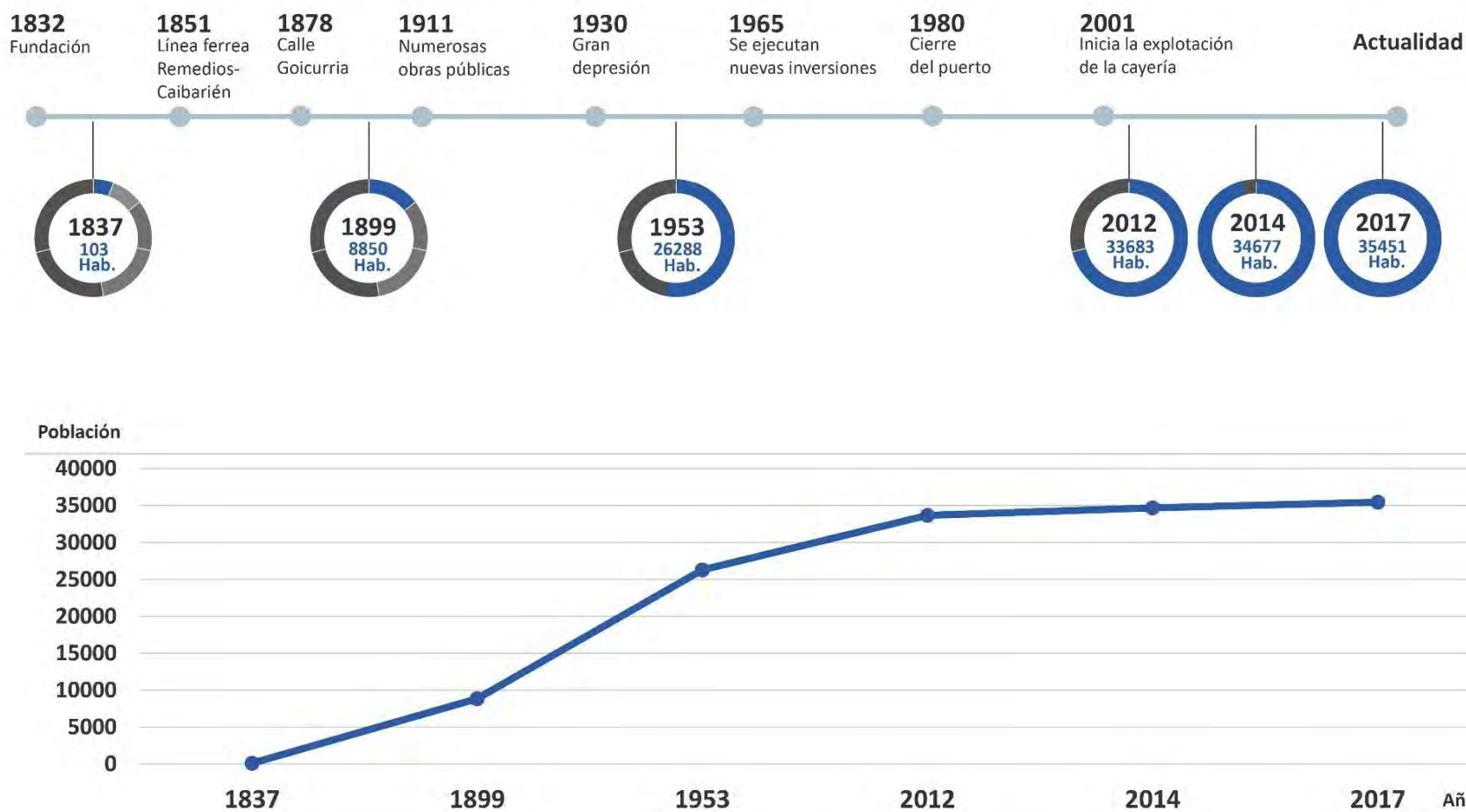


Gráfico 1: Línea de tiempo y crecimiento poblacional municipal



Malecón, 1956



Malecón, actual



Parque, 1946



Parque, actual



Antigua Playa



Playa actual



Antiguo Paseo Martí



Paseo Martí actual

1.2 Motivaciones para la actualización del Plan

El Plan General de Ordenamiento Urbano, constituye un instrumento técnico y jurídico que permite dirigir acertadamente la gestión, las definiciones del uso y destino del suelo para la ciudad.

El PGOU es el documento técnico legal que permite a los gobiernos municipales la toma de decisiones correctas en el desarrollo económico y social de una ciudad. En 1970 se confeccionó el primer Plan Director para dar respuesta a las necesidades económicas sociales del momento, dando lugar a la necesidad en el 2000 de confeccionar un Plan General de Ordenamiento Urbano, el cual se actualizó en el 2005 y el 2016, respondiendo a las directivas económicas de estas etapas.

La presente actualización está encaminada a reestructurar una cantidad de acciones que no han sido ejecutadas, otras que fueron eliminadas y que deben reestudiarse y proyectarse los diferentes organismos del municipio a partir de la situación económica actual y con perspectiva del aumento de turistas a la cayería norte de la provincia.

Gran relevancia cobra en los momentos en este 2019, la actualización del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Caibarién, en correspondencia con lo aprobado en los “Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución” así como las nuevas políticas nacionales e

internacionales, las que definen el planeamiento como base del desarrollo local de una forma ordenada e integral. Todos estos factores, económicos y sociales, hacen necesaria la actualización de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano de cada una de las ciudades del país incorporando los nuevos criterios necesarios para su materialización. En este sentido la actualización del PGOU de Caibarién constituye un instrumento fundamental para regir el crecimiento, así como la estructuración sustentable en correspondencia con el desarrollo económico, social y ambiental del territorio.

Por tanto, la actualización del PGOU es imprescindible para orientar el desarrollo en correspondencia con la situación real del municipio y con las políticas y lineamientos del Gobierno y el Partido haciendo énfasis en la necesidad de vincular la Planificación Física, la Planificación Económica y la Estrategia de Gobierno como un componente clave en la efectividad de los planes. Actualmente se hace imprescindible alinear el Plan de Ordenamiento a las proyecciones nacionales para el desarrollo con vistas al 2030, incluyendo además las nuevas prioridades y nuevos actores que en la actualidad existen en la ciudad con el objetivo de crear un instrumento útil para mejorar la gobernabilidad y la toma de decisiones. El apego a las nuevas metodologías, así como lograr la concientización de actores y habitantes de ver el plan en toda su magnitud integrando participación y gestión constituyen además una de las principales motivaciones para la actualización del Plan de Ordenamiento para la ciudad de Caibarién.

1.3 Objetivos, contenido y alcance del plan

Los objetivos fundamentales son llegar a una solución que no solo quede en el documento técnico, sino que además sea reconocido por los gobiernos locales como una herramienta fundamental para la gobernabilidad de la ciudad.

Lograr la integración de todos los actores implicados para llegar a una propuesta lo más cercana a las necesidades reales de la ciudad.

Lograr una continuidad en toda la confección del plan con el objetivo de hacer realmente efectivos los instrumentos de planeamiento.

Es necesaria además lograr una actualización de todo el contenido y un análisis retrospectivo de la situación existente.

El contenido se concentrará alrededor de ejes de estructuración del plan: uso del suelo, estructura físico-espacial y morfología urbana. Pasando por un análisis retrospectivo de la solución vigente un análisis detallado de la situación actual que permita llegar a un modelo de estructuración y determinaciones del plan que devengan en un programa de acciones que sea realizable a nivel de territorio.

El contenido prestará una especial atención a las temáticas que por su importancia sean políticas de país como el desarrollo de la

vivienda, potencial las capacidades industriales, apoyar el desarrollo turístico y todas aquellas que contribuyan al desarrollo local, respetando los valores patrimoniales y el medio ambiente con el objetivo de guiar a la ciudad hacia un desarrollo sustentable basado en los objetivos del milenio.

El alcance del plan se encuentra determinado por la política para el desarrollo del país dictadas por las instancias superiores las que se encuentran sometidas a un riguroso seguimiento.

En este sentido el Plan General de Ordenamiento debe dar respuesta a corto, mediano y largo plazo además de lograr trabajar en función de los escenarios en la dinámica actual tan cambiante.

Todo el análisis deberá abarcar un alcance que incluya una etapa a corto plazo desde el presente 2019 y hasta el 2020, a mediano plazo del 2021 al 2025 y a largo plazo desde el 2026 al 2030.

Toda la estructura del trabajo se planificará en función de identificar y organizar las acciones para dar la respuesta más coherente en el plazo definido. Estudiando para la primera etapa las acciones no solo más urgentes sino las más factibles para su materialización, además de ir previendo en cada etapa las bases para las etapas posteriores con el objetivo fundamental de ser un instrumento eficaz y valido en el tiempo como una base para el desarrollo del asentamiento.

1.4 Objetivos de desarrollo económico y social

Para determinar las políticas a desarrollar en la ciudad de Caibarién, se tuvieron en cuenta las políticas trazadas por el Esquema Provincial de Ordenamiento Territorial de la provincia de Villa Clara vigente, que además incluyen las políticas nacionales.

Con el objetivo de desarrollar e implementar el Plan General de Ordenamiento Urbano, se trazaron las Líneas de Desarrollo; que tienen en cuenta el uso de las potencialidades endógenas de la ciudad en función de desarrollar en la ciudad; las capacidades actuales y el aprovechamiento de las tradiciones culturales y patrimoniales existentes.

- **Potenciar el desarrollo local que garantice la sostenibilidad económica y social.**

Caibarién que dispone de un Programa de Iniciativas Municipales para el Desarrollo Local y que tiene entre sus objetivos la implementación de proyectos para el desarrollo de la ciudad y en especial aquellos relacionados con la producción de alimentos, como se establece en los Lineamientos de Desarrollo Económico y Social aprobados en el VI Congreso del PCC.

Además de la dimensión económica; el desarrollo local tiene una dimensión sociocultural que incluye aspectos relacionados con el fortalecimiento de las tradiciones, actividades y centro culturales; así como el desarrollo del movimiento deportivo y científico.

Entre las tradiciones más arraigadas se encuentran “Las Parrandas Caibarienses”; fiestas populares que se celebran desde la época colonial y que atraen todos los años a un número elevado de turistas, tanto nacionales como extranjeros y las cuales se celebran en el mes de diciembre de cada año y en tradiciones más recientes los carnavales acuáticos en el mes de agosto a lo largo del litoral del malecón.

En relación al desarrollo del movimiento deportivo; Caibarién es una potencia importante y cuenta con un desarrollo significativo en la práctica del deporte acuático; específicamente en las velas contando con una escuela provincial en este sector con magníficos resultados a nivel nacional e internacional y cuenta con un estadio de beisbol para alrededor de 5000 personas.

- **Potenciar un desarrollo turístico que promueva las potencialidades en la ciudad.**

El desarrollo del polo turístico en la Cayería Norte de Villa Clara, posibilita el desarrollo del turismo de sol y playa que inducirá la puesta en marcha de otras modalidades de turismo como: el turismo de ciudad, cultural e histórico; lo que potencia a la ciudad de Caibarién como importante eslabón para el desarrollo de este sector, aprovechando su patrimonio tangible, intangible y sus valores naturales; para lo cual se hace imprescindible resolver una serie de insuficiencias actuales en la prestación de servicios (principalmente en las redes hidráulicas, sanitarias, la higiene urbana, viales y fortalecer la infraestructura de los servicios en el centro histórico y en la nueva zona de desarrollo del hábitat, etc.).

En general debe destacarse que el turismo está llamado a convertirse en el motor de desarrollo económico local, no sólo por los argumentos anteriores; sino por el aprovechamiento de la fuerza de trabajo y la participación de los presupuestos territoriales en los ingresos generados por el mismo.

Cabe destacar el estudio para el mantenimiento y rehabilitación de las playas interiores de la provincia y en las del Polo Turístico “Cayo Santa María” realizado por el Centro de Estudios y Servicios Ambientales de Villa Clara con el objetivo de preservar el medio ambiente y potenciar un desarrollo turístico para la ciudad.

• **Potenciar el desarrollo industrial que fomente y desarrolle las capacidades instaladas.**

En la ciudad están creadas las condiciones para el desarrollo de la industria tradicional y no tradicional. En el primer grupo se fortalecería el desarrollo de la industria pesquera, tenerías y de alimentos.

Y en el segundo grupo estaría el desarrollo de las pequeñas industrias denominadas artesanales, que, por sus propias características, resultan más adaptables a las necesidades de los proyectos de desarrollo local y a la satisfacción de necesidades locales, como: materiales de la construcción, de servicios y confecciones artesanales. Acorde con el crecimiento de las producciones agrícolas a partir de los proyectos que se prevé en los planes de desarrollo local del municipio, el desarrollo y recuperación de las tradiciones locales, aprovechando las capacidades instaladas que se encuentran subutilizadas y creando

nuevas capacidades en áreas potencialmente atractivas cerca del litoral norte de la ciudad, playa Mar Azul y Cayo Conuco.

• **Potenciar el desarrollo de la infraestructura para un desarrollo sostenible.**

Esta política está encaminada al mejoramiento del estado de los viales dentro de la ciudad, así como las vías de interés económico (cuya importancia crece en correspondencia con el creciente desarrollo turístico) y modificar el trazado urbano en la zona oeste de la ciudad como vial alternativo de entrada de la ciudad que ayudaría a la urbanización del barrio precario West Indian y se eliminaría las zonas de conflicto creadas en algunas intersecciones. Es válido destacar la estación intermodal del ferrocarril como un fuerte apoyo a la infraestructura de la transportación en el municipio.

En el abasto de agua los trabajos de restauración en las redes hidráulicas que sean capaces de eliminar las zonas con mal servicio y reducir radicalmente el porcentaje de pérdidas de agua que existe en la actualidad y al mismo tiempo, es necesario extender y completar las redes de acueducto y alcantarillado en los que carecen de tales servicios.

Orientar hacia la zona sureste de la ciudad servicios superiores de ciudad de los que carece la población y por los que se tienen que mover grandes distancias. En las infraestructuras telefónica y eléctrica se debe garantizar el 100% de cobertura en ambos casos.

- **Desarrollar políticas que protejan el medio ambiente y minimicen peligros, riesgos y vulnerabilidades.**

Por su emplazamiento geográfico la ciudad de Caibarién es una de las áreas más vulnerables ante la ocurrencia de fenómenos hidrometeorológicos severos, especialmente ante el paso de huracanes. Además del manejo inadecuado de los residuales líquidos y sólidos de la ciudad, la Empresa Nacional de Tenerías,

con sus dos entidades en el territorio, la Empresa de Bebidas y Licores “Vinatera del Norte” y la Empresa Pesquera Industrial donde la ineficiencia o la carencia en el servicio de tratamiento de los residuales líquidos y sólidos se unen a la no existencia histórica de un sistema de alcantarillado, donde predominan las zanjas a cielo abierto que complican la situación higiénico sanitaria de la población ante eventos hidrometeorológicos de cualquier magnitud. Además, potencial las acciones para mitigar el crecimiento del nivel medio del mar reubicando las viviendas afectadas y la adaptación con obras protectoras ante la penetración del mar.

- **Desarrollar políticas sociales que respondan a la evolución sociodemográfica.**

La tendencia sociodemográfica actual de la ciudad reside en el continuo crecimiento de la población. Esta situación requiere la creación de facilidades sociales para una población, que requieren de necesidades tanto en términos de instituciones e infraestructura en los servicios e incluso de opciones deportivas y recreativas, que debe quedar plasmado y proyectado en las líneas de desarrollo social para los próximos años.

De otra parte, el déficit de fuerza de trabajo para los próximos años, implicará la elaboración de una política muy cuidadosa de calificación de la juventud, en aquellas labores que serán necesarias en la producción y los servicios prospectivos, que hará indispensable una reconversión de los servicios educacionales desde la enseñanza primaria hasta la superior, que incluye la técnica y profesional.

1.5 Metodología de trabajo

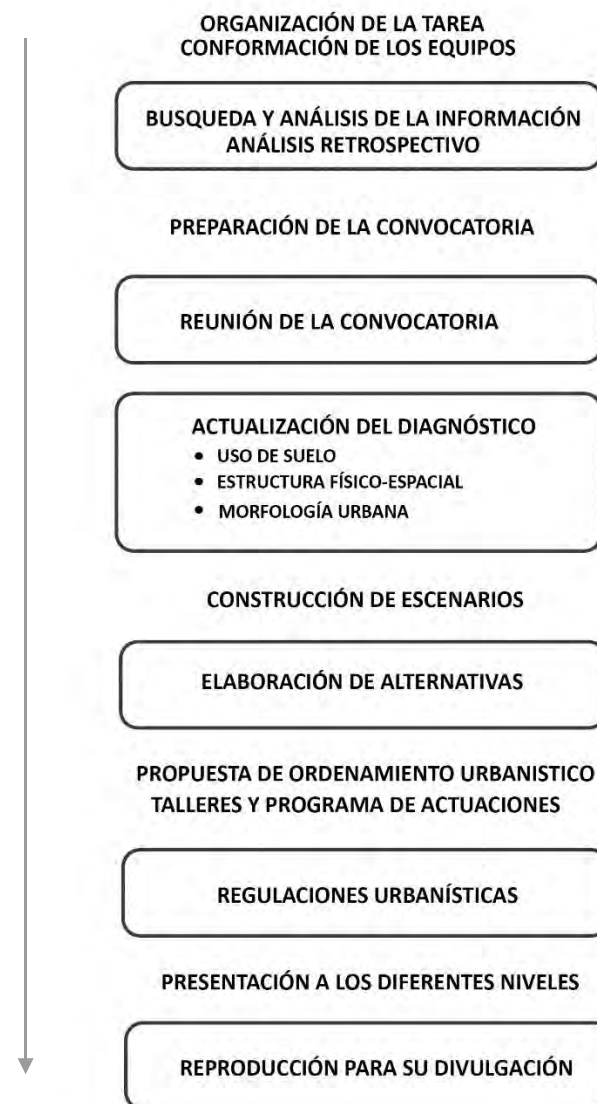
El Instituto de Planificación Física es la entidad estatal que dirige, elabora y controla el ordenamiento territorial y el urbanismo, y los aspectos del diseño y la arquitectura relacionados con este último, en cumplimiento de la política del Estado y el Gobierno. Tiene la facultad de conducir el proceso de concepción, actualización y control del PGOT y U, así como como los demás planes que se desarrollan en función del ordenamiento de cada territorio. El Plan General de Ordenamiento Urbano, constituye un instrumento técnico y jurídico que permite dirigir acertadamente la gestión, las definiciones del uso y destino del suelo para la ciudad. El Sistema de la Planificación Física entidad estatal la cual se encuentra subordinada al Consejo de Ministros, es la encargada de dirigir, elaborar y controlar el ordenamiento territorial, el urbanismo y el cumplimiento de la política del Estado y el Gobierno en el municipio, así como la concepción, actualización y control del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano con el apoyo de los organismos implicados y del CAM.

Actualizar el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Caibarién, implica estar en correspondencia con lo aprobado con

los “Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución, los cuales incorporan la necesidad de impulsar la Iniciativa Municipal para el Desarrollo Local”. Todos estos factores, económicos y sociales, hacen necesaria la actualización de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano de cada una de las ciudades del país incorporando los nuevos criterios necesarios para su materialización. El proceso metodológico a utilizar para la actualización del PGOU de Caibarién, parte de lo planteado en la Guía Metodológica para Planes de Ordenamiento Urbanístico del año 2017. En el procedimiento se explicita todo el proceso de preparación previa a la actualización del PGOU, que no fue desarrollado en el instrumento metodológico anterior.

El procedimiento general propuesto refleja los resultados básicos que debe alcanzar el Plan. Estos están conformados por las argumentaciones, resultados, e instrumentos esenciales que deben garantizar la comprensión del Plan, identificar las decisiones a tomar y viabilizar su implementación.

La elaboración del Plan se articula a través de las fases: análisis retrospectivo, análisis de la situación actual, planificación, modelo de estructuración y determinaciones del plan. Además, a lo largo del trabajo se realizarán 4 interacciones con el Consejo de la Administración Municipal: en la convocatoria y al final de cada fase, así como la aprobación de la Asamblea Municipal. Parte importante de todo el proceso lo constituye la activa participación institucional y ciudadana desde la preparación hasta la aprobación y su implementación, aspecto que garantiza el éxito del proceso. El proceso metodológico resumido para la confección del PGOU se presenta a continuación





II. ANÁLISIS RETROSPECTIVO

2.1. Evaluación del Modelo de Desarrollo Urbano Vigente

Se conserva la estructura urbana existente en cuanto a distribución espacial de las funciones urbanas. Las nuevas zonas de crecimiento del hábitat y de instalaciones de producción se desarrollarán hacia el sur y suroeste de la ciudad, en zonas favorables desde el punto de físico – natural para estas funciones.

Se revitaliza el Centro de Servicios de la ciudad en su actual posición, con nuevas ofertas gastronómicas, culturales y recreativas, que den respuesta a las necesidades de la población y el turismo de tránsito, con la incorporación en aumento de los servicios de los trabajadores por cuenta propia.

La ciudad de Caibarién posee una única alternativa de crecimiento al sur y el suroeste, dada la imposibilidad de crecer al Norte por la presencia del mar y hacia el Este y Oeste por zonas pantanosas. El crecimiento del hábitat se prevé al Sur, en zonas libres de cultivos y fuera de la zona de riesgos ante desastres naturales; destinándose áreas tanto para el crecimiento por esfuerzo propio y el programa estatal, como las necesarias para asentar la fuerza de trabajo que emigrará a este territorio y que es demandada por el desarrollo turístico.

La zona industrial crece al Oeste, lo que permite dar respuesta a las nuevas inversiones generadas por el desarrollo del turismo en la ciudad. Esta zona es una de las principales generadoras de empleo, conjuntamente con el Centro de Servicios.

Se recupera la función de almacenaje al Norte de la ciudad – antigua zona portuaria- aprovechando el potencial que oferta la zona y destinándose a insumos generados por el desarrollo del turismo, conformándose 2 subzonas fundamentales: la Oeste comprendida entre la Base de Pesca Deportiva y la avenida 5, y la Este entre las Avenidas 9 y 13. Permanecerán algunas instalaciones productivas afianzadas como el Establecimiento Pesquero Industrial, recomendándose que los Centros en el Centro Histórico de la ciudad: el Taller de Trans-Cupet y la Vinatera del Norte, deben reubicarse hacia la zona industrial por su incompatibilidad en el uso del suelo en el Centro Histórico de la ciudad y el Centro de Servicio por excelencia.

El desarrollo del turismo en la Cayería Norte posibilitará el arribo de turistas a la ciudad, pudiendo estos utilizar la vía marítima, por lo que es imprescindible la rehabilitación de la franja litoral y la recuperación de los muelles comprendidos entre las avenidas 1 y 13 para el cabotaje y atracadero de embarcaciones. Las manzanas inmediatas a esta zona y ubicadas al norte de la calle 6 se preservarán para la localización de nuevas instalaciones de servicios de nivel superior o para áreas verdes o espacios públicos, y también se prevé aprovechar el potencial en área que ofertan algunas instalaciones localizadas al sur de ésta.

La calle 4 funcionará como continuidad del vial malecón, lo que permitirá crear un eje costero que vincule en sentido este-oeste: la playa Mar Azul, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 3, 5, 7, 9, 11, 13, 19 y 21) facilitando la conectividad entre las distintas zonas e incluiría enlace ferroviario con el litoral norte de la ciudad, hasta la Calle 2.

Durante el período 2014 – 2019, se concretaron las siguientes acciones:

- Construcción del Complejo Educativo José Martí. (Círculo Infantil, Primaria y Secundaria).
- Consultorio médico en el Rpto. Van Troi II
- Rehabilitación del parque infantil.
- Rehabilitación de cuatro centros de servicios de Palmares.
- Ampliación de circunvalante, Calle 32.
- Instalación de tres gabinetes integrales de ETECSA.
- Se continua con la ejecución de viviendas para trabajadores del turismo.

Las acciones que quedaron pendientes del plan anterior fueron incorporadas por las distintas entidades en sus planes actuales con el objetivo de poderlas desarrollar en años venideros.

2.2. Análisis de los límites actuales

La ciudad de Caibarién posee una única alternativa de crecimiento del hábitat hacia el Sur - Suroeste; en zonas libres de cultivos y fuera de la zona de riesgos ante desastres naturales.

La ciudad está estructurada en 4 Consejos Populares: 2 urbanos y 2 mixtos, solo el CP Marcelo Salado se localiza más alejado y la población residente en él tiene que trasladarse hacia el centro en busca de servicios, etc. A continuación, se detallan las características de cada uno.

Consejo Popular # 1- Centro (Urbano): Este Consejo ocupa la zona más antigua de la ciudad, su núcleo original. Comprende la zona Noroeste de la ciudad, en la que se localizan la antigua zona portuaria, el Centro Histórico y de Servicios y zonas de viviendas que lo bordean por el Este, Sur y Oeste. Abarca un área dentro de los límites urbanos de 123,9 ha. Posee un buen nivel de servicios, tanto básicos como superiores dado lo último por la localización en este Consejo del Centro de Servicios de la ciudad. Su forma compacta favorece su funcionamiento.

Consejo Popular # 2- Pesquera-la Playa (Urbano): Abarca la zona Noreste de la ciudad. Predomina el uso residencial y servicios a la población, aunque incluye la zona de la playa Mar Azul con uso turístico-recreativo. Tiene un área dentro de los límites urbanos de 95,9 ha.

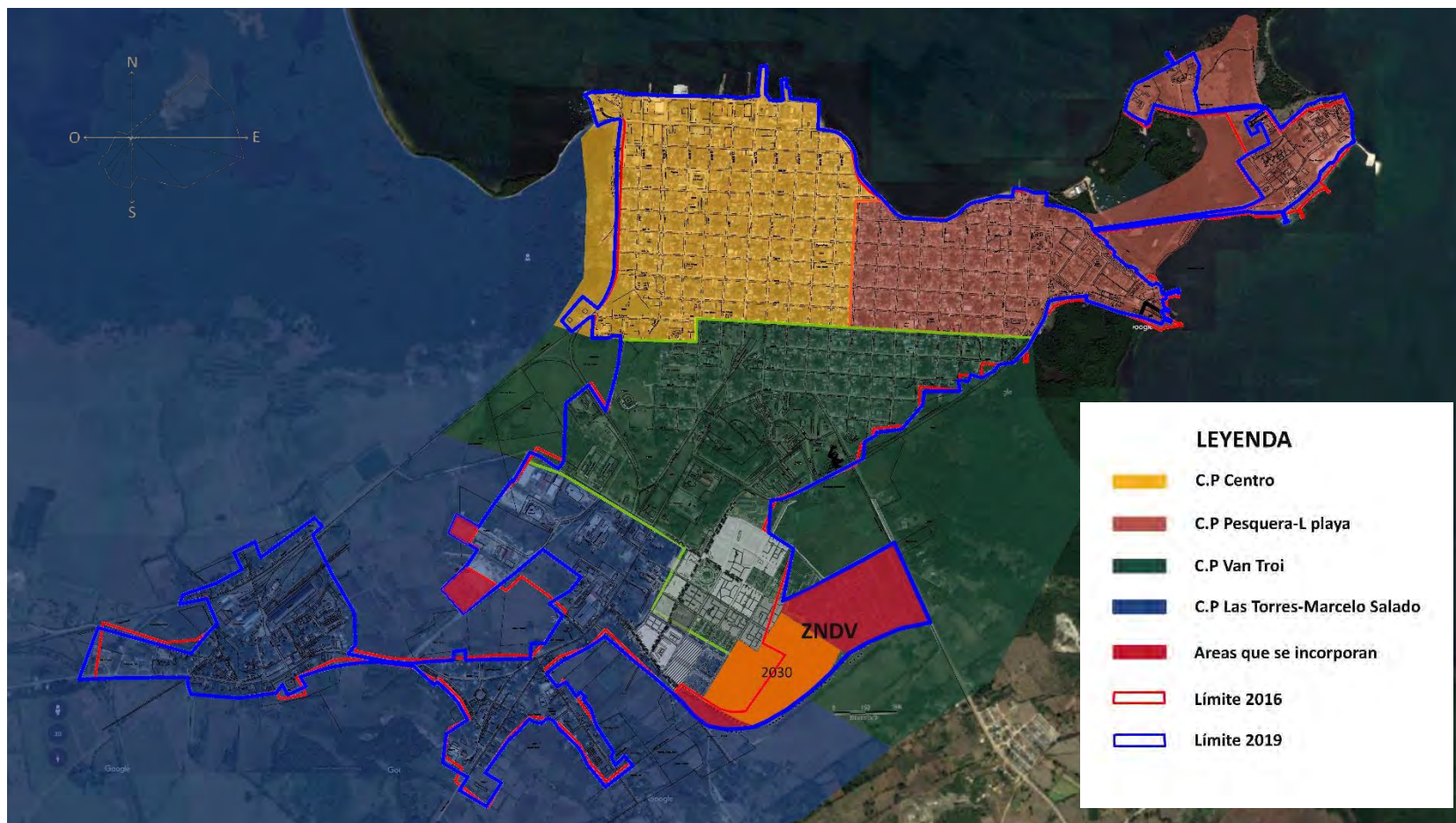
Consejo Popular # 3- Van Troi (Mixto): Este Consejo Popular mixto ocupa la zona Sureste del municipio y abarca tanto área urbana (una parte de la zona Sur de la ciudad de Caibarién) como áreas rurales- incluyendo el asentamiento Cambaito. Posee un área dentro del límite urbano de 163,4 ha. Este Consejo Popular incluye la zona Sureste de la ciudad, los repartos Van Troi y aeropuerto, el crecimiento lineal de viviendas junto a la carretera Remedios-Caibarién y la actual zona de crecimiento de viviendas para trabajadores del turismo. En el reparto Van Troi, zona de edificios multifamiliares, se concentran la mayor parte de los servicios de este Consejo Popular (circulo infantil, escuela primaria, supermercado, joven club de computación, etc.,) muy deficitarios hacia el resto, lo que provoca movimientos de la población en su búsqueda.

Consejo Popular # 4- Las Torres-Marcelo Salado (Mixto): Este Consejo Popular mixto ocupa la zona central del municipio y abarca la zona Suroeste de la ciudad, así como áreas rurales- incluyendo el asentamiento Texico. Posee un área urbana de 150,2 ha. Dentro del área urbana este Consejo Popular incluye los repartos La Torre, Picadora y Marcelo Salado. Es una zona que se caracteriza por la vivienda uniplanta aislada, emplazadas en parcelas de tamaño medio y grande. Su forma también dificulta un adecuado funcionamiento, pues constituyen islotes aislados dentro del perímetro urbano. Cuenta con servicios básicos, fundamentalmente en el batey del antiguo CAI Marcelo Salado, a donde tributa la población del resto del Consejo. Dada las características físicas- geográficas de la ciudad de Caibarién ésta presenta como única alternativa de crecimiento en el sentido Sur,

por la imposibilidad de crecer al Norte por la presencia del mar y hacia el Este y Oeste por zonas pantanosas. El crecimiento del hábitat se prevé al Sur, en zonas libres de cultivos y fuera de la zona de riesgos ante desastres naturales. La zona industrial crece al Oeste, en áreas inmediatas al vial Paseo Martí –propuesto - lo que permite dar respuesta a las nuevas inversiones generadas por el desarrollo del turismo en la ciudad. Esta zona es una de las principales generadoras de empleo, conjuntamente con el Centro de Servicios.

Según la revisión del límite urbano definido en el Plan General de Ordenamiento Urbano realizado en el año 2016, se rectifica el límite urbano quedando como área total 529,3 ha. Para el límite urbano actual, se detectaron áreas no urbanizadas, sin urbanizar ni siquiera a largo plazo, además se analizó todo el límite actual tomando como referencia el del 2016 quedando una diferencia de (1,9 ha) las que fueron retiradas del límite, además se incorporaron 38,0 ha por el crecimiento de la zona de nuevo desarrollo de viviendas (32,02 ha) y la zona industrial de apoyo al turismo de la cayería (3,5 ha) para un total de 565,5 ha. Este crecimiento se corresponde con los estudios previstos para el crecimiento de la ciudad y el proceso de desarrollo de la misma.

Si se realiza un análisis con vistas al 2030 se prevé un crecimiento en el límite urbano de la ciudad dado por el surgimiento de las zonas de desarrollo del hábitat, definidas en el plan especial del hábitat para el municipio. El Reparto Van Troi II, con un área de emplazamiento para edificios multifamiliares, en esta zona de desarrollo se prevé que aporte un total de 16,2 ha al límite de la ciudad.



0 1
Kilómetros

2.3. Vigencia del planeamiento actual

Atendiendo al análisis de las líneas estratégicas del PGOU del 2016 se puede evaluar el nivel de vigencia del planeamiento actual.

Línea estratégica: Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica que satisfaga las necesidades actuales y los incrementos previstos. Se puede apreciar que en la actualidad tiene total vigencia.

En la actualidad Caibarién, en su centro histórico, cuenta con una red de alcantarillado que abarca desde la Ave 5 hasta Ave 19; desde la calle 16 hasta el litoral; otra forma de evacuación se vincula a la conducción de los residuales por canales descubiertos hasta el mar.

El reparto Van Troij, de construcción más reciente, tienen una solución de alcantarillado, a la que se vinculan: Dos estaciones de bombeo y dos lagunas de oxidación, impulsión, existiendo problemas de funcionamiento, sobre saturación en red; interrupciones de los bombeos por roturas, entre otras.

La zona de la playa tuvo una solución puntual de alcantarillado, que actualmente se encuentra fuera de servicio. El barrio La Pesquera cuenta con un tanque imhoff, que se encuentra colmatado. Otra parte de la población vincula la solución a depósitos puntuales, como fosas y tanques sépticos generando problemas ambientales.

Durante el período 2015 – 2019, se concretaron las siguientes acciones:

- Se construyó el tramo de conductora desde el ramal de abasto de agua de la Cayería hasta la zona de vivienda. Aunque su aporte es poco significativo dada la demanda de la Cayería.
- Se logró que las industrias de mayor consumo posean sus propios pozos de abastos de agua para sus procesos fabriles. El agua potable necesaria es controlada mediante metro contador.
- Se construyó sistema de abasto de agua independiente formado por pozos, estación de bombeo y conductora, a la lavandería y AT Comercial.
- Se construyó la conductora desde el tanque elevado Reparto La Torre hasta el nudo de distribución (600 m) con una longitud de 1,8 Km.
- En el reparto Mar Azul se puso tanque metálico (cisterna) que atenúa la distribución de agua en la zona.
- Se ejecutó las lagunas de oxidación como solución de residuales en vivienda de trabajadores del turismo.
- Se completó una senda del vial de acceso desde carretera Remedios – Caibarién hasta el Combinado Confitero.
- Se instaló nueva subestación eléctrica para zona de vivienda.
- Se instaló nueva planta digital de 2048 líneas en la zona sur de la ciudad.

- Se terminó el enlace con Centro Telefónico por fibra óptica.
- Se rehabilitó la coraza escollera del litoral del malecón.
- Ampliación de circunvalante, Calle 32.
- Instalación de tres gabinetes integrales de ETECSA.

Si se analiza la línea estratégica: Mejorar las condiciones actuales del hábitat en la ciudad y seguir preparándola ante el fuerte impacto migratorio generado por el turismo.

Se puede notar su vigencia en la actualidad, queda pendiente la las acciones de erradicación y reordenamiento de zonas precarias y la rehabilitación de zonas del hábitat en la ciudad, se han desarrollado acciones enfocadas en mejorar el estado técnico de las instalaciones de servicios de la ciudad, aunque aún quedan varias acciones por acometer.

- Construcción del Complejo Educacional José Martí. (Círculo Infantil, Primaria y Secundaria).

Desarrollar el hábitat en la zona sur de la ciudad: por su parte el desarrollo de las zonas del hábitat con sus servicios ha tenido un mayor avance, aunque quedan pendientes las soluciones de infraestructura y servicios. Aunque se continua con la ejecución de viviendas para trabajadores del turismo.

- Consultorio médico en el Rpto. Van Troi II

Proteger y rehabilitar el patrimonio ambiental de la ciudad y prepararla para minimizar los daños ante la ocurrencia de fenómenos hidrometeorológicos: La mayoría de estas acciones son de seguimiento permanente dentro de ellas se destaca por su importancia la terminación de las obras protectoras en la zona del Malecón.

- Rehabilitación del parque infantil.

Potenciar a la ciudad como punto fundamental de apoyo al turismo y promover su desarrollo industrial: Destaca la intención recuperar la antigua zona portuaria para almacenaje de insumos turísticos y la cercana rehabilitación de El Museo Municipal, La casa de cultura y el Liceo

Potenciar la actividad turística en la ciudad, promoviendo sus valores históricos, urbanísticos y arquitectónicos; y creando nuevas ofertas para la población y el turismo: Se destacan las acciones de aumentar las capacidades de alojamiento con El Hotel Comercio y las acciones en la playa Mar Azul.

- Rehabilitación de cuatro centros de servicios de Palmares.

Luego del análisis realizado al modelo de desarrollo físico-espacial vigente en el PGOU, podemos plantear que este estuvo bien concebido teniendo en cuenta en su alcance, desarrollo y proyección futura la satisfacción de las necesidades de la ciudad, partiendo de las proyecciones y las tendencias demográficas relacionadas con las políticas económicas.

El límite urbano previsto en el planeamiento anterior sufre un ligero incremento de 529,3 ha a 565,5 ha incidiendo la zona de nuevo desarrollo de viviendas y la zona industrial de apoyo al turismo. Este crecimiento se corresponde con los estudios previstos para el crecimiento de la ciudad y el proceso de desarrollo de la misma.

Para el límite urbano actual, se detectaron áreas no urbanizadas, sin urbanizar ni siquiera a largo plazo, además se analizó todo el límite actual tomando como referencia el del 2016. La población de la ciudad de Caibarién al cierre de diciembre del año 2014 es de 34 677 habitantes, lo que representa el 87.7% de la población total municipal.

El análisis tendencial del crecimiento poblacional de esta ciudad hasta el 2014 (34677 hab) se evidencia un ligero crecimiento con respecto al 2012 (33 683 hab), de los valores de población en los últimos años analizados al igual que de las tasas de crecimiento poblacional ha sido motivado por el surgimiento de la nueva zona de desarrollo donde se asentó la fuerza de trabajo para el polo turístico, lo que provocó un alza de las migraciones hacia la ciudad. Esta tendencia se hizo evidente al cierre del 2017 con 35451 hab para un aumento de tasa de crecimiento comparado con el año 2016 (35274 hab) con un total de 177 hab para un aumento en un 0,5%.

En cuanto a la distribución espacial de la población, la ciudad presenta algunas zonas donde se alcanzan las mayores densidades de población (mayores de 200 hab/ha), la primera ocupa el área central de la ciudad, donde la vivienda –aunque mayoritariamente

uniplanta- ocupa de forma compacta la manzana, y la segunda en el reparto Van Troi, zona de edificios multifamiliares de 5 plantas. También se le añade la nueva zona de desarrollo que alcanzará densidades altas de población.

El PGOU vigente prevé en su escenario tendencial, que en el 2016 existiría un aumento en la población hasta llegar a 41324 habitantes dado por la construcción de 2500 viviendas, en las que se asentarán 6647 habitantes, de ellos al menos 1 trabajador por vivienda perteneciente al turismo. Al cierre del 2017 según la Oficina de Estadística se plantea una población de 35451 habitantes, lo que evidencia que no se cumple con el crecimiento esperado, aunque la tendencia es a un aumento de la población en la ciudad de Caibarién en los últimos 5 años de 1768 habitantes.

Las estrategias de la vivienda han estado encaminada a la creación de nuevas zonas de vivienda sin la existencia de una estrategia integral que permita la conservación y mantenimiento del fondo edificado en mal estado.

Se ha trabajado en función de introducir políticas para el mantenimiento y cultura urbanística en los barrios precarios, aunque no se han acometido acciones concretas para mejorar las condiciones de las viviendas. En la actualidad se acometen serias acciones en este sentido respondiendo a políticas de país de priorizar el desarrollo de viviendas y consolidar el barrio precario West Indian Ubicada en Calle 22, con un área de emplazamiento de 200m x 200m= 40000 m2 (4 manzanas)

La rehabilitación de las viviendas ha sido deficiente encaminada fundamentalmente a las fachadas y la impermeabilización de cubiertas en algunos casos.

En la nueva zona de viviendas Van Troi, se han ejecutado edificios multifamiliares los que logran un mayor aprovechamiento del suelo y urbanizaciones más ordenadas.

Se incrementó la oferta de los materiales de la construcción para la construcción de vivienda con variedad en la venta.

Los espacios públicos como parques y microparques han ido materializando lo previsto en el planeamiento vigente, aunque en muchos casos con deficiencias en la ejecución de los trabajos. El área verde en estos no es tratada con cultura de jardinería por lo que afecta la imagen general de los mismos.

La consolidación de la imagen y el rescate de los parques urbanos se ha realizado en la ciudad mediante el realce de la imagen de algunos existentes mediante la incorporación de murales y esculturas además de la incorporación de mobiliario y vegetación, además, se han ejecutado nuevos espacios de parque los que en la mayoría de los casos son espacios libres.

El antiguo Centro Histórico es todavía el centro más importante de la ciudad y constituye el núcleo central del casco histórico, albergando disímiles funciones: comerciales, recreativas, de servicios especializados, culturales, administrativos, entre otras. Es política mantenerlo y reforzarlo hasta donde sea posible, pues ofrece muy poco margen para su crecimiento, estando sus

posibilidades limitadas al cambio de uso y a reconstrucciones y/o remodelaciones.

2.4. Compromisos Territoriales

Al no cumplirse todo lo previsto en el planeamiento vigente se mantienen compromisos importantes que permitirán continuar el desarrollo urbano de acuerdo a lo previsto en el Plan. siendo los claves para el desarrollo de la ciudad.

Dotar a la ciudad de una infraestructura de alcantarillado, drenaje y abasto que satisfaga las necesidades actuales y los incrementos previstos.

Mejorar el estado técnico de las instalaciones de servicios y de hábitat de la ciudad. La ciudad posee un centro histórico deteriorado

Recuperar la antigua zona portuaria y la zona de almacenes.

Accionar de forma emergente en las zonas con condiciones precarias

Desarrollar la nueva zona de viviendas para asentar la fuerza de trabajo vinculada al turismo.

Recuperar la calidad ambiental e imagen urbana de la ciudad.

Priorizar la terminación de las obras protectoras para la ciudad.

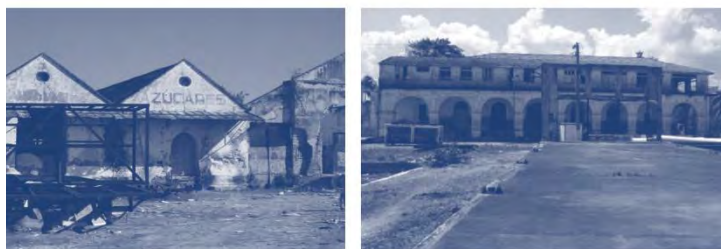
Rescatar el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad.



1. Dotar a la ciudad de una infraestructura de alcantarillado, drenaje y abasto que satisfaga las necesidades actuales y los incrementos previstos.



2. Mejorar el estado técnico de las instalaciones de servicios y de hábitat de la ciudad.



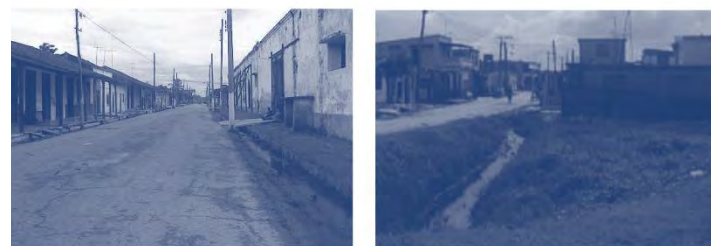
3. Recuperar la antigua zona portuaria y la zona de almacenes.



4. Accionar de forma emergente en las zonas con condiciones precarias



5. Desarrollar la nueva zona de viviendas para asentar la fuerza de trabajo vinculada al turismo.



6. Recuperar la calidad ambiental e imagen urbana de la ciudad.



7. Priorizar la terminación de las obras protectoras para la ciudad.



8. Rescatar el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad.



Nueva zona de desarrollo de viviendas



III. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Uso de Suelo

3.1. Régimen urbanístico del suelo

La expresión régimen urbanístico del suelo constituye la manifestación de un concepto más amplio, el de régimen jurídico del suelo, que aparece integrado por dos elementos esenciales: por una parte el aludido régimen urbanístico, en el que se integran la relación entre el suelo y las previsiones del Plan, que viene a establecer prescripciones relativas al uso y destino, condiciones de edificaciones, deberes urbanísticos de cesión o urbanización, y por otra, la regulación de las facultades de disposición que corresponden a sus titulares, en su condición de propietarios o por cualquier otro título de tenencia, régimen de transmisiones, derechos reales sobre los mismos.

Por tanto, el Régimen Urbanístico del Suelo está dado por la Calificación del Suelo, a partir del cual se determina los destinos y usos en el suelo no Urbanizable y define los usos en los suelos Urbanizados y Urbanizables, así como la Clasificación del Suelo el cual define grado y modo de intervención constructiva, tanto para suelos no urbanizados, urbanizables y urbanizados.

Calificación del suelo: no es más que el uso o destino del suelo actual, delimitándose las áreas que abarca la ciudad.

Una vez realizada la delimitación del asentamiento a partir del límite urbano reajustado, queda definido el suelo urbanizado.

Se definieron para la ciudad de Caibarién varios usos, fundamentalmente: centro de servicios, Industria, talleres y almacenes, áreas verdes y deportivas, alojamiento y espacios públicos entre otros.

El análisis muestra que el uso residencial ocupa el mayor porcentaje del área urbana (313,1 ha), siguiéndolo en jerarquía el uso de Industrias, talleres y almacenes (70,6 ha), motivado por la existencia de un antiguo puerto con una infraestructura de almacenaje, hoy adaptados a nuevas funciones y otras instalaciones productivas insertadas en la trama urbana.

Dentro de las áreas verdes se consideraron las localizadas en los parques, microparques, parques infantiles, áreas reservadas al norte de la calle 6, la agricultura urbana, las áreas verdes situadas en el interior de las manzanas, así como el vivero y las arboledas próximas al cementerio y el zoológico. El manglar se cuantifica de forma independiente en este caso.

En el caso de las áreas deportivas solo se consideraron las principales instalaciones como el estadio de pelota, los terrenos de fútbol y pelota (CAI Marcelo Salado), la Academia de Velas y la Base de Pesca Deportiva; el resto se cuantifica dentro del área residencial: área de judo, terreno de tenis de campo, área de

boxeo, cancha de baloncesto, área de balonmano y fútbol, área de práctica biosaludable y área de fisiculturismo.

Para el caso de los espacios públicos se consideraron la plaza, los microparques, los espacios abiertos naturales (la playa), el área del malecón, los portales públicos y parqueos. Se excluyen las áreas deportivas al aire libre, las que son consideradas de forma independiente.

Uso de Suelo	Área (Ha)	%
Instalaciones de Producción	70,6	13,3
Residencial	313,1	52,7
Instalaciones Educativas	9,2	1,7
Centro Histórico	70,4	13,2
Parques de Ciudad	0,7	0,1
Otros usos	23,6	4,4
Instalaciones de Salud	1,1	0,2
Instalaciones de alojamiento	13,3	2,5
Áreas verdes	10,8	2,0
Áreas deportivas	7,1	1,4
Espacios públicos	6,6	1,2
Subcentro de Servicios	6,9	1,3
Desarrollo residencial	32,1	6,0
Total	565,5	100

Tabla No. 1. Balance de áreas. Calificación del Suelo

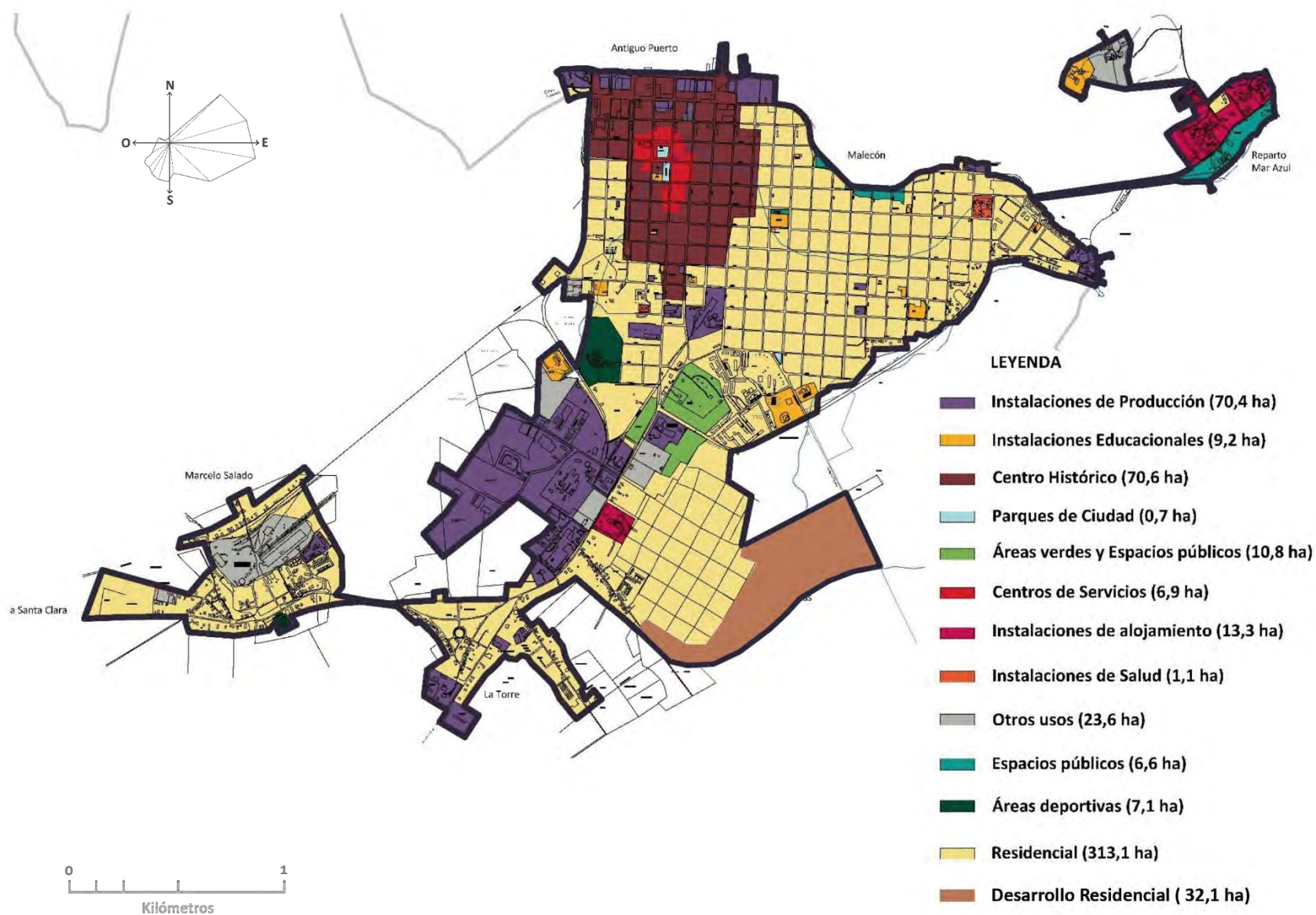
Para el caso del alojamiento se consideraron las instalaciones localizadas en la zona de la playa Hotel MININT, Brisas del Mar, campismos y Villa Caoba.

En otros usos se consideraron el cementerio, Museo de agroindustria azucarera Marcelo Salado, la Base de Transporte Agropecuario, Acopio y la Base de Guarda fronteras.

La ciudad tiene una superficie total 565,5 ha. El uso predominante es lo residencial con el 58,7 % concentrándose de forma más compacta hacia el norte de la ciudad, seguido del Productivo con el 13,3%.

En correspondencia con el PGOU del 2016, el uso residencial varía en relación al total de la ciudad de un 65.8% a un 71,9% (residencial más centro histórico) justificado por las nuevas zonas de desarrollo de vivienda. Las instalaciones de producción presentan un ligero aumento de un 11.7 % a un 13,3% el incremento responde a las nuevas instalaciones de apoyo al turismo ubicadas en la zona industrial como la base de apoyo. Las instalaciones de alojamiento varían de un 6.8 % a un 13,3 %, en el estudio anterior no se incluye el centro Villa Caoba.

La calificación del, suelo comparada con 2016, tiene sus deferencias porque el estudio anterior no incluye las instalaciones educativas e instalaciones de salud, las que se incorporan dentro del área residencial.



Plano 4: Calificación del Suelo

Los estudios anteriores de la ciudad se mantienen vigentes, no existiendo una propuesta de cambio en la definición de las zonas o reubicación de las mismas, preservando a su vez el tejido y la trama existente en las zonas ya ejecutadas y desarrollar o reservar aquellas que admiten crecimiento.

El suelo constituye un recurso vital, que demanda un uso racional como elemento básico en el logro de un desarrollo sostenible. Resulta necesario establecer políticas para su preservación ante actividades que puedan limitar o destruir su potencialidad.

Clasificación del suelo:

En este sentido se analizará el análisis la de la ciudad en cuanto a:

Suelo urbanizado edificable – 371,3 hectáreas.

Se consideran aquellas áreas o sectores en que puede procederse directamente a la edificación, ya que están creadas todas las condiciones de urbanización. Se considera así el núcleo fundamental del área residencial de la ciudad, la zona industrial, el Reparto La Torre y el Marcelo Salado.

Suelo urbanizado de actuación convenida – 132,0 hectáreas.

Se consideran aquel suelo cuyo destino edificable aparece sujeto a obligaciones particulares tales como la cesión de terrenos, la realización de infraestructuras técnicas específicas, edificación de equipamiento social, mejoramiento de las condiciones

ambientales de la zona y otras. Las zonas que se consideran son la Playa, el Reparto Mar Azul, así como toda la zona de la ciudad bajo la cota 2 de inundación.

Suelo urbanizado no edificable – 26,4 hectáreas.

Aquel destinado a espacios libres u otros usos de interés general que no recomiendan su edificación. Se consideran la zona del refugio de embarcaciones, el barrio precario Las Varas, las arboledas asociadas al Reparto Van Troi y al cementerio, la zona verde asociada al núcleo deportivo fundamental de la ciudad y el zoológico.

Urbanizable de reserva- 19,6 hectáreas.

El suelo previsto para el desarrollo de viviendas, equipamientos, infraestructuras y otras, que constituyen la reserva inmediata para el crecimiento de la ciudad. Se incluye la ampliación futura del reparto Van Troi según se planificó en el plan parcial del hábitat para esta zona.

Urbanizable inmediato de urbanización previa – 16,2 hectáreas.

Territorios previstos asimilen la urbanización y ejecución de su desarrollo. Se incluye la ampliación del reparto Van Troi según se planificó en el plan especial del hábitat del municipio. Para esta zona se prevé su ejecución antes del 2030.

En general el balance de áreas según la clasificación de los suelos se muestra en la tabla No 2.

Clasificación	Área (ha)	%
Urbanizado edificable	371,3	64,2
Urbanizado no edificable	26,4	4,9
Urbanizada actuación convenida	132,0	24,7
Urbanizable de reserva	19,6	3,4
Urbanizable inmediato de urbanización previa	16,2	2,8
Total	565,5	100

Tabla No. 2. Balance de áreas. Clasificación del suelo

El predominio de los suelos en la ciudad es edificable ya que el análisis se realiza en un entorno urbano, que abarca toda la superficie edificable y construida de la ciudad (64,2%). El suelo urbanizado de actuación convenida representa el 24,7% y el urbanizado no edificable el 4,9 %.

Con relación al PGOU del 2016, puede observarse el comportamiento en diferentes indicadores mientras que en otros se mantiene o disminuye, a partir de lo previsto.

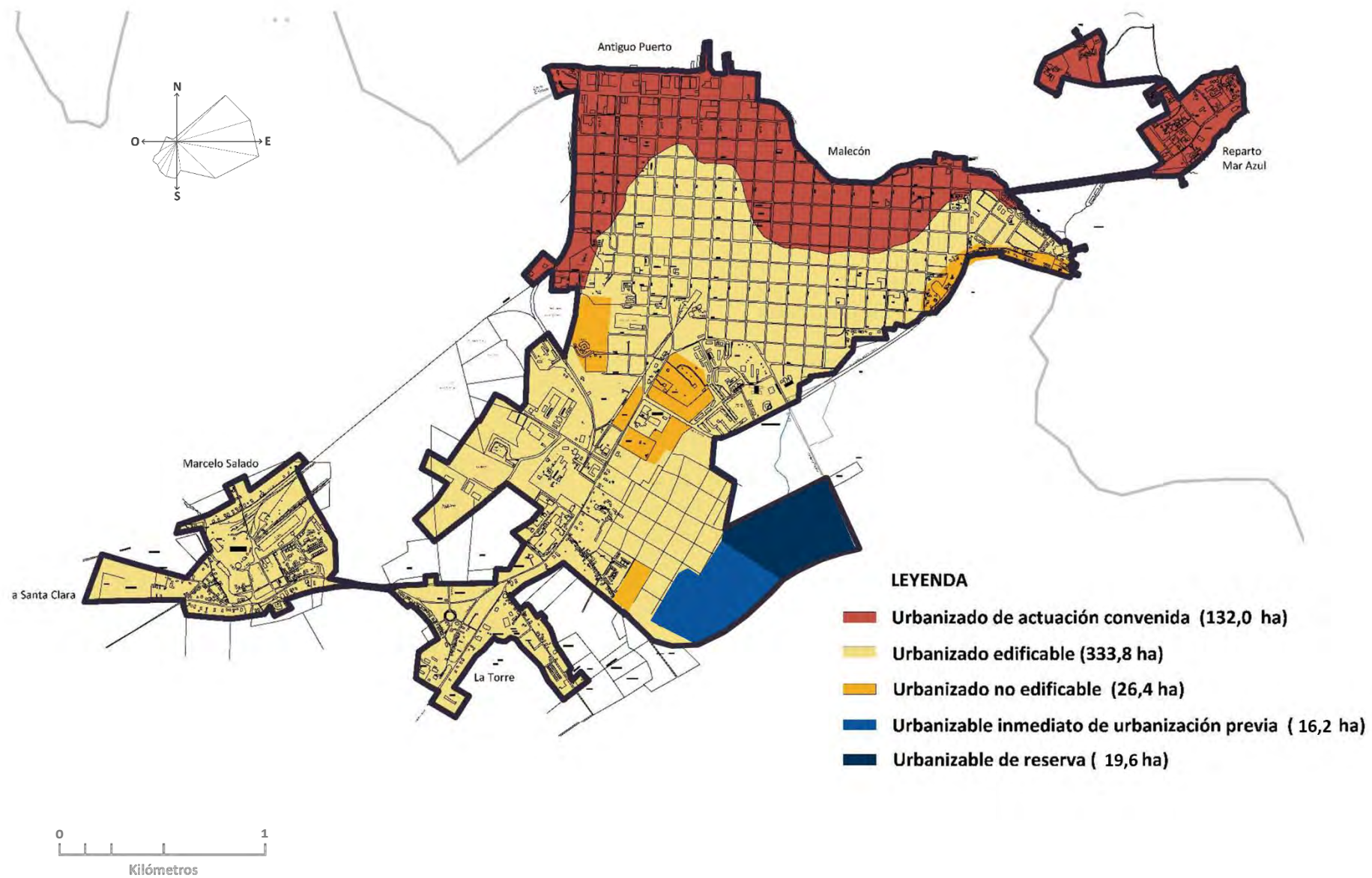
El suelo urbanizable inmediato de urbanización previa, para la actualización disminuye concentrándose en un análisis realista que asegure su ejecución antes del 2030 según lo previsto en el plan especial del hábitat para el municipio.

El suelo urbanizable de reserva (no tenido en cuenta en el plan anterior) se corresponde con el resto del área para el desarrollo del hábitat definido en el plan parcial del hábitat para el reparto Van Troi.

El suelo urbanizado de actuación convenida se mantiene estable al prevalecer la zona en la cota 2 bajo peligro de inundación.

No	Indicadores	PGOU 2016	PGOU 2019
Datos Generales			
1	Superficie Total (ha)	529,3	565,5
2	Población Total	34 677 (2014)	35451 (2017)
Según Régimen Urbanístico del Suelo			
3	Urbaniz. edificable	429.19	371,3
4	Urbaniz. no edificable	26,4	26,4
5	Urbaniz. actuación convenida	132,0	132,0
	Urbaniz. de reserva	-	19,6
	Urbanizable inmediato de urbanización previa	48.90	16,2
Físicos			
6	División Político Administrativa		
	Consejos populares	4	4
Demográficos			
7	Total, Población	34 677 (2014)	35451 (2017)
	Densidad (hab. /ha)	65.5	62.6

Tabla No. 3. Principales indicadores generales



Plano 5: Clasificación del Suelo

El suelo urbanizado no edificable, por su parte, cuenta con el zoológico, la zona de jardín de la ciudad y el área de reserva de ciudad previsto en el reparto Van Troi. El suelo urbanizado no edificable se mantiene estable, mientras que el suelo urbanizado edificable disminuye, su diferencia el cuanto a área se define por el reajuste del límite, pero el suelo urbanizado real se mantiene estable. Con una población estable con tendencia al crecimiento se logran densidades de habitantes por ha en aumento.

El centro histórico cuenta con una extensión de 70,3 ha de las cuales 6,9 ha pertenecen al centro de servicios de la ciudad ubicado en las inmediaciones del parque, 0,3 ha pertenecen a instalaciones de educación, 5,5 ha pertenecen a instalaciones de producción, 0,6 ha está ocupada por parques de ciudad y el uso de suelo residencial cuenta con 57 ha representando el 81% del total del centro histórico. Desde el punto de vista de la clasificación del suelo es representativo como dentro del centro histórico 40,3 ha son urbanizado de actuación convenida definido por estar bajo la cota de inundación, esto representa el 57,3 % de todo el centro histórico.

Problemática referida al régimen urbanístico del suelo:

- El uso de suelo predominante es el residencial con 313,1 ha (el 58,7% del total) concentrándose de forma más compacta hacia el norte de la ciudad, seguido del productivo con 70,6 ha.
- Las áreas deportivas representan el 1,4 % del total de la ciudad mientras que las instalaciones educativas son el 1,7 % y las instalaciones de salud el 0,2 % del suelo de la ciudad.

- Las áreas verdes con 10,8 ha representan solo el 2% del área total de la ciudad.
- El centro histórico, donde se encuentran las edificaciones de mayor valor arquitectónico con necesidad de rehabilitación representa el 13,2 % del total de la ciudad.
- El suelo urbanizado de actuación convenida con 132,0 ha (24,7 % de la ciudad) se encuentra condicionado a la mitigación del riesgo ante inundaciones.
- El suelo urbanizable de reserva con 19,6 ha (3,4 % de la ciudad) está destinado a nuevas zonas de desarrollo del hábitat para fuerza de trabajo de apoyo al turismo.
- El predominio de los suelos en la ciudad es edificable ya que el análisis se realiza en un entorno urbano, que abarca toda la superficie edificable y construida de la ciudad (64,2%)
- El suelo urbanizable inmediato de urbanización previa con 16,2 ha representa el 2,8 % del total de la ciudad. Se incluye la ampliación del reparto Van Troi según se planificó en el plan especial del hábitat del municipio. Para esta zona se prevé su ejecución antes del 2030.
- El suelo urbanizado no edificable se corresponde con el 4,9 % del total de la ciudad. Se consideran la zona del refugio de embarcaciones, el barrio precario Las Varas, las arboledas asociadas al Reparto Van Troi y la zona prevista en el plan del hábitat, el cementerio, la zona verde asociada al núcleo deportivo fundamental de la ciudad y el zoológico.

3.2 Medio ambiente

• Características físico- naturales.

Relieve: Desde el punto de vista geólogo – geomorfológico el territorio del Municipio Caibarién constituye una llanura fluvio-marina deltaica parcialmente cenagosa, acumulativa, con suelos de mal drenaje, algunos con alto contenido de salinidad.

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se localiza en la zona central norte. Desde el punto de vista natural, el relieve está conformado por una llanura fluvio-marina aterrazada, parcialmente cenagosa, con suelos de mal drenaje y altamente salinos. La topografía del núcleo se caracteriza por la diferencia de niveles entre varios puntos del mismo, ya que la altura declina hacia el litoral en toda su longitud, favoreciendo visuales agradables en algunos sectores.

La ciudad se ubica entre las cotas 0 y 5 sobre el nivel medio del mar en terrenos bajos costeros. Solo en la zona de la playa comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un pedraplén se alcanzan alturas hasta 13.0 metros. Desde el punto de vista geológico, el sustrato es calizo, formado por calizas calcáreas y arenisca.

Clima: Por su ubicación geográfica Caibarién presenta un clima tropical húmedo costero, cuyo régimen térmico se caracteriza por temperaturas cálidas durante todo el año, el péndulo térmico entre el mes más frío – enero- y el mes más cálido –Julio- es

pequeño debido a la influencia reguladora del mar en esta variable.

Temperatura promedio Máxima- 29.1 °C

Temperatura promedio mínima- 21.9 °C

Régimen de humedecimiento: La humedad relativa ambiental se mantiene elevada durante todo el año, debido a la influencia marítima, nunca la humedad relativa va a ser inferior al 80 % y se eleva en el período lluvioso de mayo a octubre, motivado por el comportamiento pluviométrico.

Humedad relativa promedio- 83 %

Días con lluvias- 151

Precipitación total anual- 1 546.5 mm

Régimen de vientos: Predominio de las brisas, con una velocidad promedio anual de 8.2 Km/h, soplando fundamentalmente de componente NE y E, o sea la mayor parte del año la ciudad está bajo la influencia de los Alisios. Es importante destacar que han ocurridos vientos fuertes superiores a los 100 Km/h asociados a eventos meteorológicos de gran envergadura, como el paso del Huracán Kate en el año 1985, donde se registraron vientos sostenidos de 172 Km/h.

Estas intensidades de vientos ejercen un efecto destructivo sobre las construcciones, además contribuyen a la formación de fuertes

marejadas que implican afectaciones severas a las instalaciones cercanas al litoral.

Aguas subterráneas: La zona norte del municipio de Caibarién, incluyendo la ciudad está afectada por la instrucción salina, por lo que ha sido necesario buscar fuentes de abasto en zonas distantes.

Los pozos Rojas I y II, localizados al suroeste de la ciudad, constituyen en la actualidad la principal fuente de abasto aportando de 130l/sg, los mismos se hallaban a máxima capacidad de explotación y presentaron problemas de intrusión salina por esta causa, actualmente esta situación se ha estabilizado. Dentro de la zona de protección sanitaria de estos pozos, existen elementos que pueden provocar contaminación del recurso.

La fuente de Bartolomé, ubicada en el municipio de Remedios, se caracteriza por la buena calidad del agua, que llega por gravedad a la ciudad, pero aporta en menor cuantía, solo llegan 43 l/sg.

En estos momentos es insuficiente el volumen de agua que llega a la ciudad, lo que constituye una seria limitante para su desarrollo. Estudios realizados prevén el abasto prospectivo de la ciudad a partir de la ampliación del Sistema Rojas y posteriormente, la revisión del Balance Hídrico de la subcuenca Dolores- Guajabana, principal acuífero que abastece la zona, lo que puede dar respuesta a la demanda de la ciudad actual y perspectiva.

Aguas Marinas: Debido a su posición geográfica, Caibarién cuenta con este recurso, el cual brinda infinitas potencialidades para su explotación desde el punto de vista económico, paisajístico y

medio ambiental. No obstante, es necesario eliminar el alto grado de contaminación que actualmente presenta para su óptima explotación.

• **Evaluación del estado actual del medio ambiente.**

Sistemas para el tratamiento de los residuales líquidos.
Saneamiento: Caibarién carece prácticamente de sistema de alcantarillado, solo el 19.0 % (6765 hab.) de la población de la ciudad cuenta con sistemas parciales para el tratamiento de sus residuales (Los repartos Van Troi, Ciudad Pesquera, Mar Azul y Aeropuerto), y en algunos casos estos tratamientos no funcionan por falta de mantenimiento como sucede con los repartos Aeropuerto y Mar Azul. El 80,90 % de la población de la ciudad (28800 hab.) y las principales instalaciones productivas vierten sus residuales directamente al mar, a las zanjas de drenaje o a fosas individuales cuyo funcionamiento es deficiente sobre todo en las zonas próximas al litoral debido al alto nivel del manto freático. Esta situación provoca además alta contaminación de las aguas litorales, afectando sensiblemente los intereses turísticos–recreativos de esta ciudad y puede desencadenar situaciones de alto riesgo en caso de inundaciones por lluvias intensas o fenómenos hidrometeorológicos. La ciudad genera 259 ton/año de residuales.

Drenaje: Crítica situación presenta desde el punto de vista medio ambiental el sistema de drenaje, basado fundamentalmente en zanjas a cielo abierto, en su mayoría en regular y mal estado técnico por falta de mantenimiento y con residuales domésticos incorporados, pues un alto por ciento de las viviendas e

instalaciones de servicios vierten sus residuales a ellas. La incorporación de los residuales a estas zanjas, la vegetación en sus márgenes y deficiencias en las obras de fábrica provocan el estancamiento de las aguas, malos olores y vectores, lo que afecta sensiblemente la imagen urbana y crea condiciones de insalubridad. Esta situación puede tornarse crítica por la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos de mayor magnitud.

Focos contaminantes: Muchas instalaciones productivas carecen de sistemas de tratamiento para sus residuales, provocando la contaminación del suelo, el manto freático y el mar.

Fuentes Contaminante Priorizadas por la DMA para Villa Clara.			
UEB DE PESCA Villamar.	Empresa Pesquera de Caibarién (EPICAI)	Caibarién	MINAL
Hospital General de Caibarién		Caibarién	MINSAP
Tenería Patricio Lumumba	Empresa Pieles y Tenería	Caibarién	MINDUS
Tenería Hermanos Herrada	Empresa Pieles y Tenería	Caibarién	MINDUS
Viviendas y Laguna de oxidación	INRH	Caibarién	INRH
Viviendas y Pastoreo Ganado Vacuno	OLPP y MINAG	Caibarién	OLPP Y MINAG
Asentamiento Refugio	OLPP	Caibarién	OLPP

Tabla No. 4. Focos contaminantes. CITMA 2018.

- Empresa Tenera de Caibarién.

El establecimiento “Patricio Lumumba” constituye uno de los mayores contaminadores de la costa norte de Caibarién, a partir del vertimiento de los residuales por una zanja al mar sin tratamiento alguno, caracterizados por elevadas temperaturas y una alta carga orgánica, por encima de los 2000 mg/l de DBO, y niveles apreciables de cromo trivalente, alrededor de los 90 mg/l.

La carga contaminante DBO estimada es de 275 toneladas al año. El depósito de carnaza y rebajo en los alrededores de la instalación que provocaban malos olores fue eliminado, hoy se depositan en el vertedero.

La tenería “Hermanos Herrada” vierte sus residuales a una laguna “natural” cercana a esta instalación, con una carga de 175 ton/año, provocando malos olores. De acuerdo a lo establecido en la Norma Cubana, ambas tenerías tienen un radio de contaminación de 1000 metros.

- Vinatera del Norte.

La Vinatera del Norte, ubicada en la franja costera, en la actualidad sede los desechos de la fermentación (mosto) y del lavado de los tanques para la alimentación animal de centros porcinos. La limpieza de la línea de embotellado, aporta detergentes y cloro al efluente final. Dispone al mar una carga contaminante de 1 ton/año. Actualmente posee un diagnóstico ambiental, que incluye la caracterización de los residuales y la realización del proyecto de una planta para el tratamiento de todos sus residuales.

- Procesadora de Pescado “Villamar”.

Dedicada al procesamiento de la langosta, pescado y otras especies marinas.

Actualmente esta instalación no cuenta con un sistema de tratamiento de residuales, los que vierte directamente al mar por encima de los niveles permitidos por la NC de Vertimientos (251). Los principales contaminantes están compuestos por materia orgánica, grasas, caldos a altas temperaturas y meta bisulfito de sodio, sustancia química de alta toxicidad utilizada en la muerte inducida de la langosta. Con respecto al meta bisulfito, se han aplicado medidas para disminuir sus concentraciones en el proceso productivo. En el caso de los desechos sólidos (caparazones, cabezas de pescado, etc.), se recogen en su totalidad y son aprovechados en la alimentación animal.

De acuerdo a lo establecido en la Norma Cubana esta instalación tiene un radio de contaminación de 1000 metros. La misma cuenta con un estudio técnico completo para la implementación de la Planta de Tratamiento de residuales, pero aún no ha recibido financiamiento. La carga estimada es de 8 ton/año.

-ISOTEC Heriberto Mederos.

Antigua Fábrica de Bicicletas, en estos momentos está produciendo carpintería metálica. Sus principales desechos son el vidrio, recortería de aluminio y zinc galvanizado, que son recogidos por materia prima. Aún persiste el depósito sobre el suelo de lodos ricos en cromo, que contaminan la capa vegetal en una extensión de 1.4 Km.

Posee una planta de tratamiento de residuales, que respondía al antiguo proceso productivo, actualmente esta planta está en desuso

- Otras instalaciones que generan contaminación:

- Cementerio:

Se localiza al sur de la ciudad, junto al vial Remedios- Caibarién y dentro del perímetro urbano. A ambos lados se encuentra limitado por talleres y algunas viviendas y por el fondo por una arboleda que lo separa de la zona donde actualmente se construyen las nuevas viviendas generadas por el desarrollo turístico. De acuerdo a lo establecido en la norma cubana esta instalación posee una faja de protección sanitaria de 100 metros.

- Vertedero Municipal

El antiguo vertedero se localizaba al sur de la ciudad de forma inconsulta (no fue micro localizado). Afectaba por malos olores y vectores a zona de vivienda cercana y a la única zona prevista para el crecimiento del hábitat, por lo que se erradicó. Actualmente se ubica al suroeste del núcleo, en el camino a Téxico.

• **Desechos sólidos.**

El sistema de recogida de los desechos sólidos abarca toda la ciudad, utilizando para esto carretones y una carreta, dadas las limitaciones que hoy existen en el parque automotor. Junto a la basura comunal, también se recogen desechos altamente peligrosos del Hospital Municipal, los que son trasladados hasta el Vertedero por las principales vías de la ciudad, creando

condiciones de riesgo desde el punto de vista higiénico sanitario, afectando la imagen urbana y su funcionamiento, además de la contaminación que provoca.

Existen micro vertederos ilegales, dentro de la trama urbana, así como, en Van Troi, La Playa, etc., los cuales constituyen focos que generan malos olores y vectores, lo que va en detrimento de la calidad ambiental e imagen urbana. La ciudad genera 110 m³ /diarios de basura.

Vertedero municipal:

Se localiza en las coordenadas x: 653 840 Y: 298 430, en el camino a Téxico, en antiguo centro de limpieza del MINAZ. Dentro de su radio de contaminación (500 m) existen 5 viviendas ilegales, además de 35 viviendas dispersas. El camino de acceso está en mal estado. El residual sólido es depositado en trincheras a cielo abierto. Se encuentra próximo al límite urbano a 600.0 m.

• Impactos ambientales negativos.

- Contaminación marina.

Elevada contaminación a las aguas litorales, pues un alto porcentaje de la ciudad y principales industrias carece de sistema para el tratamiento de los residuales, los que son vertidos crudos al mar, incluso residuales de alta toxicidad.

Evaluando la situación actual respecto al 2005, se aprecia una “disminución” de la carga contaminante al litoral.

Esta situación favorable está motivada por fundamentalmente por la reducción de la carga contaminante dispuesta al medio de la Tenería Patricio Lumumba, con la implementación de acciones como la reutilización del 30% de residuales cromados en el proceso de recurtición y teñido de las pieles. Otro factor que ha influido es la significativa reducción de los niveles productivos en entidades como Procesadora de pescado Villamar y la tenería. En el caso de la Empresa Heriberto Mederos, se debe a cambios en la tecnología.

- Contaminación al manto freático.

Provocada por existencia de fosas y zanjas de drenaje con residuales incorporados debido a que la ciudad carece de sistema de alcantarillado.

En el caso de las fuentes de abasto Rojas I y II, puede producirse por la existencia de elementos no compatibles dentro de la zona de protección sanitaria, además actualmente se encuentran a máxima capacidad de explotación y con riesgos de salinización.

- Contaminación Atmosférica.

Provocada por la expulsión a la atmósfera de gases de combustión, producto de la existencia fuentes fijas, que poseen calderas, como:

-Tenería Patricio Lumumba.

-Tenería Hermanos Herrada.

-Combinado Confitero.

-Procesadora de Langosta.

-Hospital Municipal.

Dentro de la Contaminación por ruido se localiza el siguiente foco:

FUENTES	CAUSAS	EFFECTOS	NIVEL DE AFECTACIÓN Y ALCANCE TERRIT.	PRIORIDAD
Taller de reparaciones de coches Carahatas en Caibarién.	Sonido de Herramientas y tráfico de locomotoras.	Incremento de enfermedades nerviosas y disminución del umbral auditivo de los vecinos.	Se afectan 243 hab. En un radio de 300m	1

Tabla No. 5. Grupo Provincial de Atención a la Contaminación Sonora 2017.

• Contaminación por polvos y olores:

Vertedero Municipal, micro vertederos dentro de la trama urbana y zanjas de drenaje

Entidades de la Empresa de Pan y Dulces, principalmente las panaderías.

Traslado en carretones y carretas de los desechos sólidos, por las principales vías de la ciudad.

Cría de animales fundamentalmente de cerdos en patios y edificios multifamiliares.

Contaminación del Suelo.

ISOTEC Heriberto Mederos, persiste el depósito de los lodos con sulfato de cromo.

•Áreas verdes.

Para el análisis de este tema, las áreas verdes se valoran según su función y localización en:

Áreas Verdes Públicas:

Incluye los parques, micro parques, parques infantiles, paseos, etc. El análisis arrojó un índice de 3,6 m²/hab. lo que muestra un déficit de áreas verdes en estos espacios, sobre todo arbolado (el rango se establece entre 4.8 y 6.0 m²/hab.); lo que afecta el confort climático y genera una imagen desfavorable de la ciudad.

Vegetación en patios e interiores de manzanas de la trama urbana principal.

El estudio realizado dio como resultado un indicador bajo de 5,0 m²/hab., lo que nos muestra la compacidad del tejido urbano, tendencia que se ha incrementado en los últimos años.

•Agricultura urbana:

Incluye los huertos y organopónicos. La ciudad presenta un indicador de 0,32 m²/ hab., por debajo de la norma (1m²/ hab.). La ciudad cuenta además con áreas verdes localizadas hacia zonas perimetrales, como las arboledas aledañas a la circunvalante, y en

los repartos Van Troi, la Ciudad Pesquera y Mar Azul, en estos últimos se requieren acciones de mantenimiento.

Descripción	Área (m ²)	Índice (m ² /hab.)
Áreas verdes públicas: parques, micro parques, parques infantiles, avenidas, otros.	129 577,46	3,6
Áreas verdes ecológicas: patios, interiores de manzanas. (Trama urbana principal)	180 000,00	5,0
Agricultura Urbana	11 400,00	0,32
Áreas perimetrales	47 500,00	1,3
Total	368 477,46	10,22

Tabla No. 6. Espacios dedicados a áreas verdes y agricultura urbana.

En la actualidad la ciudad presenta una situación favorable en el indicador de áreas verdes, este valor es de 10,22 m²/habitante, estando en la media del rango establecido por la OMS y la Guía para la elaboración del Plan Especial del Sistema de Áreas Verdes Urbanas (entre 9 y 12 m²/ hab.)

No podemos dejar de mencionar la zona de manglar, la que no se considera en la tabla anterior y no está incluida dentro del límite urbano. Ocupa un área de 21,66 Ha. De tener en cuenta este sector el índice se elevaría a 31,88 m²/ hab.

La ciudad posee zonas o sectores con buenas posibilidades para desarrollar espacios públicos con tratamiento de vegetación, en la parte norte comprendida en el antiguo puerto (calle 4) y el vial litoral (malecón). Otras zonas con perspectivas para el fomento de espacios públicos son el reparto Mar Azul, reparto Van Troi y las áreas que circundan el estadio “Humberto Jordán Gallo”.

•Valores patrimoniales, ambientales y paisajísticos.

El Centro Histórico Urbano ocupa la zona más antigua de la ciudad, es la que conserva los mejores exponentes de la arquitectura local, e incluye la antigua zona portuaria y el Centro de Servicios. Debido al deterioro que presentan muchos de sus inmuebles requiere de medidas inmediatas para su rehabilitación.

El malecón y la playa son zonas de ciudad que se destacan por sus valores paisajísticos y ambientales, y en el caso del malecón es de vital importancia para la recuperación de actividades recreativas tradicionales en la ciudad como las regatas, la pesca y la navegación deportiva.

La Playa de Caibarién ha sido el área recreativa preferencial de los pobladores de la ciudad y la región, recibiendo gran cantidad de visitantes en temporada de verano, superior a la capacidad real que podía admitir este recurso, lo que provocó su degradación. En el año 2004 se ejecutó un Programa emergente encaminado a la Rehabilitación de la playa.

A partir de estudios realizados por el Instituto de Oceanología, se determinaron acciones orientadas a la ampliación y recuperación de la franja de exposición solar y el área de baño, no obstante, aún persisten problemas medioambientales tales como:

- Afectación del recurso marino y la función turística por el vertimiento de residuales ineficientemente tratados al mar.
- Insuficiencia en las soluciones de residuales y drenaje.
- Déficit de áreas verdes con función climática y paisajística.

•Evaluación de los usos actuales del suelo y valoración medio ambiental.

Antigua zona portuaria: Su función fundamental es el almacenaje, vinculada originalmente al puerto. Actualmente algunos almacenes han sido recuperados para apoyo al sector turístico y existe potencial para asimilar cambios de uso o la reanimación en función de la actividad turística en la cayería. En ella se encuentran industrias consolidadas como Vinatera y la Procesadora Industrial Villa Mar.

Su ubicación es desfavorable por estar localizada bajo la cota 2, en sector de alto riesgo. No obstante, es un uso muy afianzado y tradicional de la ciudad, por lo que debe permanecer adaptado a los nuevos requerimientos. La zona presenta un alto deterioro ambiental producto de la presencia de edificaciones en mal estado y ruinas, viales en estado crítico, escombros, vertimientos de residuales al mar, etc. Centro Histórico y de Servicios: Surge esta zona directamente vinculada a la antigua zona portuaria. Presencia de edificaciones con valores históricos, arquitectónicos y ambientales que deben ser preservados, y servicios de diferentes categorías, así como viviendas y otros usos complementarios.

Una parte de esta zona se encuentra localizada bajo la cota 2, lo que constituye un alto riesgo. El deterioro de muchas de sus instalaciones, el estado crítico de la infraestructura técnica, la alta presencia de cuarterías, etc., afectan las condiciones ambientales de la zona.

-Zona residencial:

-Zona norte bajo la cota 2 de inundación: Históricamente ha sido una zona muy afectada por el azote de los huracanes, por lo que ha sido priorizada la asignación de materiales para la reconstrucción de las viviendas, lo que la ha consolidado, e incluso hacia donde se ha evidenciado un mayor crecimiento poblacional en los últimos años.

-Zona entre las cotas 2 y 5: Abarca la mayor parte de la trama urbana principal, con uso residencial y de servicios mayoritariamente. Manzanas compactas, con presencia de zanjas de drenaje a cielo abierto con residuales incorporados, viales en regular y mal estado, bajo indicador de áreas verdes, etc.

-Zona por encima de la cota 5: Fundamente los repartos Van Troi, Las Torres, Marcelo Salado, el desarrollo lineal a lo largo de la carretera Remedios- Caibarién y la actual zona de crecimiento de viviendas. Es una zona favorable desde el punto de vista topográfico y ambiental, afectada una parte por los radios de contaminación de las tenerías.

-Barrios precarios: Las Varas. Localizado en zona muy baja, afectada por fluctuación de las mareas, con graves problemas de drenaje, viviendas en estado muy precario y condiciones extremas de insalubridad. Es una zona muy desfavorable para el desarrollo del hábitat. No obstante, ha habido un incremento tanto en viviendas como en habitantes. La acción sobre el barrio es la erradicación.

-West Indian. Localizado al oeste de la ciudad, por debajo de la cota 2. Su problemática está dada por el estado de las viviendas – precarias y la ausencia de urbanización. Aunque su localización es

desfavorable, es factible la permanencia del uso residencial mejorando sus condiciones generales (estado de la vivienda, infraestructura técnica, etc.). También se ha producido un aumento considerable viviendas ilegales y cantidad de habitantes desde la última actualización del plan.

-Malecón: Localizado en el sector noreste de la ciudad, bordeando el litoral. En la actualidad gran parte del área está libre, solo cuenta con dos instalaciones de servicios. Es una zona con valor paisajístico, favorable para el desarrollo de los espacios públicos y las áreas verdes. Constituye una zona atenuante del impacto de los fenómenos hidrometeorológicos.

-Playa: En el año 2004 se ejecutaron trabajos de rehabilitación para mejorar las condiciones de la playa, el estado técnico de la infraestructura y las instalaciones de servicios. Todos los años antes del comienzo de la temporada veraniega, se realiza labores de mantenimiento a la misma. Cuenta con potencial físico para el crecimiento.

-Zona prevista para el crecimiento del hábitat: Ubicada al sur de la ciudad, por encima de la cota 5, ubicación favorable ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos. Cuenta con alto potencial para el crecimiento, pero como única alternativa para el desarrollo del hábitat requiere de un uso racional del suelo.

-La zona industrial de la ciudad: Su localización al suroeste de la misma, en una zona alta, con buena resistencia del suelo, con potencial de áreas libres para asimilar futuros incrementos. Las principales industrias son altamente nocivas y sus radios de

contaminación de 1000 metros afectan la única zona prevista para el crecimiento inmediato.

En el centro histórico, con sus reconocidos valores patrimoniales no está excepto a los problemas ambientales, a pesar de contar con alcantarillado este es ineficiente por lo que mas del 50% del centro histórico evacua sus residuales mediante zanjas a cielo abierto que vierten al mar, creando problemas ambientales y la proliferación de enfermedades. Además, se ve seriamente afectado por la cota de inundación y la contaminación por la procesadora de pescado y la vinatera del norte.

Problemática referida al medio ambiente:

- Hacia el noreste existe un potencial de áreas libres que permite el fomento de las áreas verdes y espacios públicos como el caso del Malecón, sector con valor paisajístico y que constituye un atenuante ante el impacto de fenómenos hidrometeorológicos.
- La zona norte de la ciudad, por debajo de la cota 2 de inundación, es desfavorable para el hábitat por estar ubicada en un sector de alto riesgo, con una población estimada de 14 242 habitantes. Dada la existencia de funciones muy afianzadas como la antigua zona portuaria, el Centro Histórico y de Servicios, se recomienda su permanencia adaptada a los nuevos requerimientos.
- Sistemas para el tratamiento de los residuales líquidos de Caibarién carece prácticamente de sistema de alcantarillado, solo el 19,0 % (6765 hab.) siendo una situación crítica que trae consigo un serio problema ambiental el que incluye altos niveles de contaminación marina.

- La zona sur, por encima de la cota 5, es la más favorable para el desarrollo del hábitat e industria, menos vulnerable ante la ocurrencia de desastres, pero afectada por la contaminación de industrias; en la misma se localizan la zona prevista para el crecimiento habitacional y hacia el suroeste la zona industrial.

- La zona sur, por encima de la cota 5, es la más favorable para el desarrollo del hábitat e industria, menos vulnerable ante la

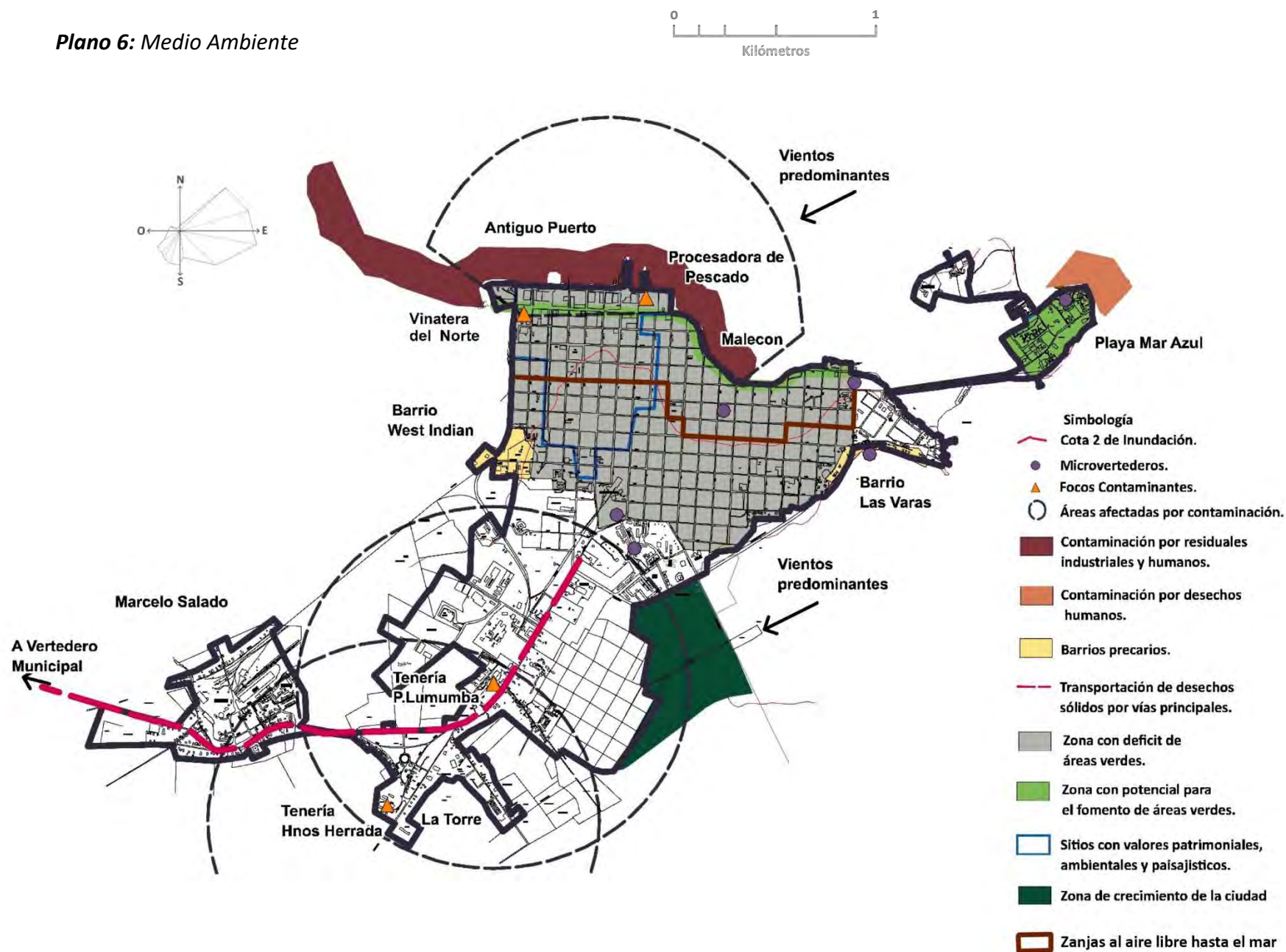
ocurrencia de desastres, pero afectada por la contaminación de industrias; en la misma se localizan la zona prevista para el crecimiento habitacional y hacia el suroeste la zona industrial.

- Caibarién cuenta además con la zona de la playa como potencial para el desarrollo turístico, en la cual se realizaron trabajos de rehabilitación en el 2004, para un mejor aprovechamiento del recurso.

- Los huertos y organopónicos. La ciudad presenta un indicador de 0,32 m²/ hab., por debajo de la norma (1m²/ hab.).

- Fuentes de abasto de agua, con riesgos de contaminación y salinización.

Plano 6: Medio Ambiente



3.3 Gestión de riesgo

Para acometer este estudio al igual que en la temática medioambiental se evaluaron dos grupos fundamentales de variables: las físico-naturales que están definidas por las características del medio natural, y las físico-antropogénicas, definidas por las condiciones del medio transformado por el hombre, las que permiten definir los peligros, la vulnerabilidad y los riesgos de la ciudad y sus distintas áreas.

Características físico- naturales: La ciudad de Caibarién se localiza en la zona central norte del municipio. Desde el punto de vista natural el relieve está conformado por una llanura fluvio-marina aterrazada, parcialmente cenagosa, con suelos de mal drenaje y altamente salinos.

La ciudad de Caibarién se ubica entre las curvas 0 y 5 sobre el N.M.M. Esta localización provoca que el 40 % de la población de la ciudad, parte del Centro Histórico y de Servicios y principales instalaciones productivas se localizan bajo la cota 2 de inundación, situación que puede provocar graves riesgos en caso de incidencia de fenómenos hidrometeorológicos.

Población y viviendas bajo la cota 2. 14180 habitantes y 3 379 viviendas.

Tanto las características topográficas como geológicas, así como su condición geográfica, la hacen muy vulnerable ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos.

Los huracanes constituyen el fenómeno de mayor peligrosidad potencial y tienen su período de ocurrencia entre junio y noviembre. La provincia de Villa Clara se encuentra en el rango medio de ocurrencia respecto al resto del país.

En los últimos 218 años la zona ha sido afectada por 40 huracanes, de ellos 4 de gran intensidad, 17 de moderada intensidad y 21 de poca intensidad. O sea, que la frecuencia relativa de azotes de huracanes de gran intensidad en la zona es de 1 por cada 54 años, de moderada intensidad es de 1 por cada 12 años, y de poca intensidad es de 1 por cada 10 años.

El segundo fenómeno meteorológico de peligrosidad potencial para la zona son los frentes fríos, los que tienen el período de ocurrencia desde septiembre hasta junio. Del total de frentes fríos que llega a Cuba, el 89.1 % alcanza la provincia de Villa Clara, o sea, los frentes son notablemente más frecuentes que los ciclones tropicales, aunque de menor magnitud. Específicamente, la frecuencia de frente fríos en la zona es de 2 por temporada, produciendo condiciones hidro-meteorológicas peligrosas, con vientos máximos entre 55 y 117 Km/hora, pudiendo ocurrir penetraciones del mar y lluvias intensas como consecuencias de estos.

Por lo que podemos concluir, que la ciudad de Caibarién se localiza en una zona donde existen condiciones hidrometeorológicas potencialmente peligrosas la mayor parte del año.

Según experiencias de la Defensa Civil, en caso de fenómenos de este tipo las penetraciones del mar han provocado inundaciones que han llegado hasta 1 metro por encima del nivel del mar.

En caso de huracanes de categoría III, IV y V se procede a evacuar todo el personal por debajo de la cota 2.

En el caso del huracán Michelle se produjo una cifra máxima de evacuación de 5 297 evacuados, de ellos 1 593 albergados.

Fue significativo el paso del ciclón Irma que afectó en Villa Clara 51 577 viviendas en septiembre de 2017. En Caibarién fueron evacuados 12800 personas numerosas afectaciones en viviendas, así como el cine, las fábricas de galletas y de vino. Total, de viviendas afectadas 6262, mientras que por el mas reciente fenómeno meteorológico Alberto fueron afectadas otras 47 viviendas.

La ocurrencia de desastres por fenómenos de origen tecnológico puede presentarse en la ciudad dada la existencia de la Empresa Procesadora Industrial XX Aniversario (Villamar) que en su proceso productivo requiere del uso de amoníaco.

Empresa Procesadora Industrial XX Aniversario: Se localiza en la zona central norte, junto al litoral. En sus inmediaciones y a sotavento se localizan viviendas, la escuela Antonio Maceo y la escuela especial Carlos Coello, lo que agrava los riesgos. Por una situación de avería o escape en esta instalación se verían afectadas 3 122 personas.

Se pueden producir afectaciones durante la transportación del amoníaco que se realiza en balas 1 tonelada de capacidad, que hace su recorrido por el reparto Las Torres, circunvalación, Avenida 21 y calle 6, algunos de estos lugares donde existe una alta densidad poblacional.

Hasta la fecha no se han reportado escapes de amoníaco y existe un plan de medidas previstas para evitar contingencias.

Zonas más expuestas a la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos en la ciudad.

Zona norte: Esta zona abarca toda el área comprendida hasta la cota 2. Dentro de ella y hacia el sector noroeste se localizan la antigua zona portuaria, el Centro Histórico y de Servicios y áreas residenciales. También se localizan algunas de las instalaciones productivas más importantes de la ciudad como la Vinatera del Norte y la Procesadora Industrial.

Zona noreste: Es mayoritariamente residencial y está limitado por el norte por el vial malecón y sus áreas libres aledañas. En el año 1985 con el paso del ciclón Kate esta zona fue gravemente afectada, ya que el estado constructivo de sus viviendas era muy precario. Es necesario aclarar que la tipología constructiva predominante en la ciudad, a excepción de las edificaciones del Centro Histórico, eran las edificaciones con paredes de madera y cubierta de tejas, en regular a mal estado técnico, dado esto último por su antigüedad y la ausencia de una política para su mantenimiento. Como respuesta a las afectaciones provocadas se realizó un plan emergente de reparaciones asumido por el Estado, así como la entrega de materiales de construcción a los propietarios que mejoró progresivamente el estado del fondo edificado, sobre todo en el sector Este de la ciudad.

En la zona del Centro Histórico, se efectuaron reparaciones a las instalaciones de servicios y viviendas más afectadas, pero producto de la ausencia de una política común y las dificultades

debido al estado técnico generalmente malo y la complejidad de algunas obras por su tipología arquitectónica no fue posible recuperar en todos los casos los daños causados. En estos momentos algunas edificaciones presentan una situación crítica. Los portales, elementos característicos de la imagen urbana fueron seriamente afectados.

En la zona noreste de la ciudad, como se precisó con anterioridad, se materializó un fuerte proceso de reconstrucción de viviendas, existiendo hoy predominio de las tipologías constructivas 1 y 2. Por otra parte, con la ejecución del malecón esta zona ha ganado valor como suelo urbano, y se aprecia una tendencia de la población a asentarse en el área, a pesar de los riesgos a que está sometida.

Las zanjas para drenaje que desembocan en el litoral y que reciben toda el agua pluvial proveniente de la zona sur de la ciudad presentan una situación crítica, por incorporación de residuales de viviendas e instalaciones, y las deficiencias en las obras de fábrica, entre otras. Esta situación se agrava ante la incidencia de eventos hidrometeorológicos, y puede provocar serias afectaciones, así como brotes epidémicos por las condiciones de insalubridad.

Condiciones que agravan los riesgos.

En la zona noroeste:

- Alto grado de deterioro de edificaciones del Centro Histórico Urbano.

- Mal estado del fondo edificado (tanto viviendas como edificaciones estatales) y presencia de cuarterías.

- Graves problemas en la infraestructura técnica: red de distribución de agua en estado crítico, sistema de drenaje en regular estado, red eléctrica y comunicaciones en regular y mal estado técnico, etc.

- Elevación por pavimentación de la rasante de algunas vías, afectando a viviendas colindantes.

- Vertimiento de residuales humanos y de alta toxicidad al mar.

- Presencia de instalaciones productivas (Procesadora Industrial) que pueden ocasionar desastres.

En la zona noreste:

- Incremento poblacional en la zona litoral.

- Problemas en la infraestructura técnica: zanjas de drenaje en mal estado técnico, problemas en la red eléctrica y telefónica, etc.

- Vertimientos de residuales de viviendas e instalaciones al mar.

- Elevación por pavimentación de la rasante de algunas vías, afectando a viviendas colindantes.

- Fondo edificado en regular estado.

En la zona sureste.

- Graves problemas con el drenaje, presencia el barrio precario “Las Varas”, con críticas condiciones de insalubridad.

Definición de los grados de vulnerabilidad ante desastres de las distintas zonas de la ciudad.

La vulnerabilidad es la medida que indica cuan propenso es un elemento a los daños que pueda causar el impacto de un fenómeno destructivo, mide la facilidad con que un elemento cambia de su estado normal a un estado de desastre. En la ciudad se definieron zonas con diferentes grados de vulnerabilidad ante estos eventos las que a continuación se enumeran.

Zonas con menos riesgos ante desastres:

Las zonas sur y suroeste de la ciudad constituyen los sitios con menos riesgos ante desastres y que por tanto poseen las condiciones más favorables para el desarrollo del hábitat y las actividades productivas, lo que viene dado fundamentalmente por el relieve (entre las cotas 5 y 10 sobre el N.M.M.), que propicia el escurrimiento pluvial hacia el norte.

Profundización de las vulnerabilidades al Cambio Climático en el asentamiento de Caibarién en el escenario previsto 2050 y 2100.

Desde el año 1991, la comunidad científica cubana viene reportando las principales evidencias del cambio climático en nuestro archipiélago, comprobándose que: El clima de Cuba es hoy más cálido y extremo. La temperatura promedio anual aumentó 0.6 grados Celsius desde mediados del pasado siglo.

El nivel del mar ha subido hasta 8.56 cm en los últimos 40 años, subiendo en todo el archipiélago cubano desde mediados del siglo XX, como promedio, a una velocidad de 1.43 milímetros por año en las últimas cuatro décadas y continuará subiendo de manera gradual durante el siglo XXI.

Los meteorólogos ratifican la elevación del nivel medio del mar para el año 2050 y para el 2100, y como nuevo complemento que ratifica la tendencia de los modelos climáticos, los oceanólogos han estimado un crecimiento incluso mayor que el estimado.

El objetivo que se pretende con el presente estudio es insertar en los planes estratégicos de desarrollo del municipio de Caibarién, las acciones encaminadas a anticiparnos y contrarrestar los efectos de los fenómenos asociados al cambio climático, adoptándose las medidas que en cada caso corresponde.

Posteriormente, en una segunda etapa presentaremos un estudio similar con las afectaciones por sobreelevación del nivel del mar por Huracanes categoría V u otros eventos meteorológicos extremos para ambos períodos 2050 y 2100. El Municipio de Caibarién es uno de los 288 asentamientos costeros del país que se afectan parcialmente para el año 2050 y de los 298 que se afectan para el 2100. Aunque cabe destacar que recientemente según estudios se prevé que la subida del nivel del mar será mayor.

AFECTACIONES AÑO 2050

Según estudios del 2016, del total de manzanas de la ciudad (312 manzanas), para el año 2050 está previsto que se afecten 46 (0.46 km²) para un 14.7% de estas, abarcando los Consejos Populares 1 y 2. Se afectan 3737 habitantes, lo que representa el 11.3% del área urbana total y 1365 viviendas, incluyendo 8 Ciudades y/o Cuarterías, el 13.4% de las viviendas. Se afectan además 39 instalaciones estatales de diferentes tipos.

ESCENARIO	CANT MANZAN	CANT VIV.	POB TOTAL	CIUDADELAS	SUP. CULTIV	CANT INST
2050	46	1365	3737	8	298.1M ²	39
2100	80	2851	8256	17	298.1 M ²	102

Tabla No. 7. Afectados al 2100

AFECTACIONES AÑO 2100

En el escenario previsto para el 2100 se prevé la afectación de 80 manzanas, (todos los datos incluyen a los del 2050), lo que equivale a 0.8 KM², esto significa que son afectados 8256 habitantes, el 25.08% del total del área urbana, se afectarán además 2851 viviendas para el 27.9% del total existente.

El total de instalaciones estatales que se afectan ascienden a 102, de las que se destacan entre otras: Centros Gastronómicos-8, Consultorios Médicos-8, Escuelas Primarias-4, Centros Comerciales-12, Almacenes-8, Industrias-3, Talleres-7, Áreas Deportivas-4, Hospital-1.

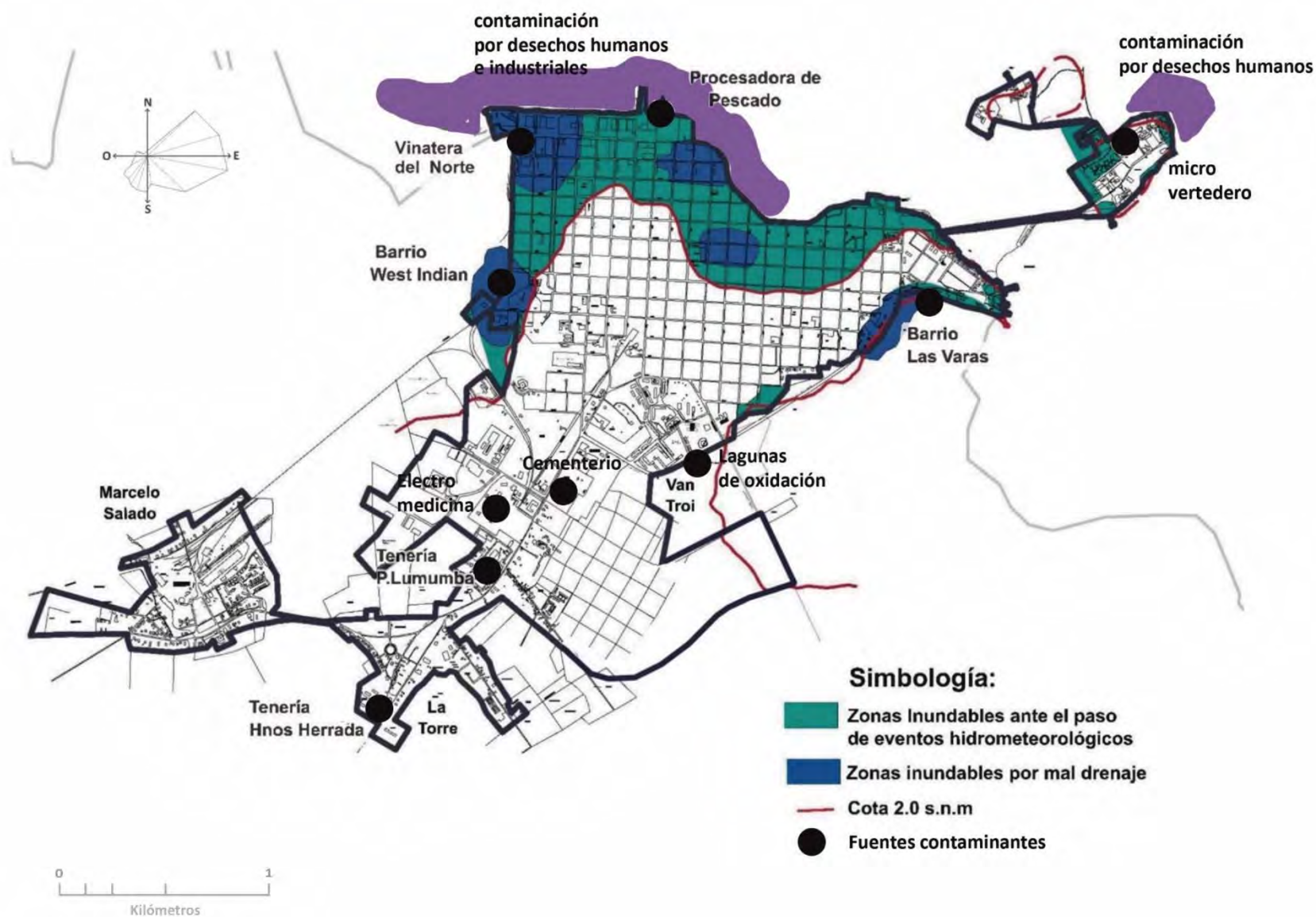
Estos datos permiten estimar las posibles afectaciones, aunque estudios más recientes, aún no concluidos, estiman que el nivel del mar puede subir mas y por consecuencia los daños pueden ser mayores. Previendo esta situación ya se han reubicado 56 viviendas de las afectadas hasta el 2050 y se realiza un estudio del CESAM y GEOCUBA de posibles obras de ingeniería para minimizar o eliminar riesgos en el CP la Pesquera, no concluido aún.



Afectaciones estimadas para el año 2050



Afectaciones estimadas para el año 2100



Plano 9: Gestión de riesgo

Problemática referida a la gestión de riesgo:

- Crítico estado del sistema de drenaje, fundamentalmente zanjas a cielo abierto, con la incorporación de residuales y deficiencias en las obras de fábrica.
- Localización en zona baja costera, parcialmente cenagosa, alto por ciento de población y viviendas por debajo la cota 2 de inundación.
- Caibarién se localiza en una zona donde existen condiciones hidrometereológicas potencialmente peligrosas la mayor parte del año
- Existencia de 2 instalaciones que pueden provocar desastre químico en zona de alto riesgo, agravado por cercanía a viviendas -algunas precarias- Terminal de Ómnibus y Trenes con población flotante, escuelas y varios centros productivos. (La Procesadora Industrial XX Aniversario (Villamar) y la U.E.B. Villa hielo)
- Según experiencias de la Defensa Civil, en caso de fenómenos de este tipo las penetraciones del mar han provocado inundaciones que han llegado hasta 1 metro por encima del nivel del mar.
- Por su emplazamiento geográfico la cayería NE de Caibarién es una de las áreas más vulnerables ante la ocurrencia de fenómenos hidrometeorológicos severos, siendo un área propensa a inundaciones por lluvias intensas y penetraciones del mar por sobreelevación del nivel y por la surgencia ciclónica y la acción combinada del viento.
- Riesgos tecnológicos en área de la cayería NE representado por la Planta de Generación Diesel de energía eléctrica, el tráfico diario de grandes volúmenes de combustibles por el Pedraplén, la existencia del aeropuerto de cayo Las Brujas y la Base de apoyo a la Construcción.
- En la cayería Norte de Caibarién los riesgos sanitarios están representados por el manejo inadecuado de los residuales líquidos y sólidos.

3.4 Síntesis de la problemática. Uso de suelo

Se destacan determinadas zonas donde se agrupan los problemas que por su importancia sobresalen e influyen en el desarrollo urbanístico de la ciudad.

- **Zona 1:** Ubicada al norte de la ciudad es la zona de centros de servicios y espacios públicos dedicados a la recreación. Se identifica como urbanizado de actuación convenida. Siendo una de las zonas con mayores potenciales para el desarrollo paisajístico se encuentra afectada por el vertimiento de desechos humanos por las instalaciones de alojamiento de la zona. Cuenta con un estudio para la rehabilitación de su playa por especialistas del CESAM.

- **Potencialidades:** Existencia del reparto mar azul con su playa como potencial para el turismo y la recreación.

Zona con potencial para el desarrollo paisajístico.

Estudios ambientales para la zona (CESAM).

Uso de suelo de servicios y recreativo acorde con la función fundamental de la zona.

- **Restricciones:** Problemas ambientales con el vertimiento de desechos al mar y micro vertederos.

Zona inundable ante el paso de eventos hidrometeorológicos

- **Caracterización:** Zona menos crítica

- **Zona 2:** Incluye la zona más antigua de la ciudad y su centro histórico, dentro de ella se encuentran áreas tan importantes como el malecón y el parque. Es además la zona con más predominio del uso residencial en la ciudad.

- **Potencialidades:** Cuenta con el centro histórico con valores arquitectónicos y urbanísticos.

Se localizan la mayor cantidad de servicios de ciudad.

Existe el parque y el malecón como espacios públicos vitales y con potenciales paisajísticos.

Se destaca el antiguo puerto como un potencial para el almacenamiento y el turismo.

- **Restricciones:** Zona bajo la cota de inundación.

Problemas ambientales con el vertimiento de desechos al mar y micro vertederos.

Zona inundable ante el paso de eventos hidrometeorológicos y por mal drenaje.

Al tener un predominio residencial es la zona más afectada.

Existencia de barrios precarios.

Contaminación ambiental por industrias ubicadas en el puerto.

Se identifica como urbanizado de actuación convenida por estar bajo la cota de inundación.

- **Caracterización:** La Zona más crítica de todas

- **Zona 3:** La zona industrial de la ciudad y de instalaciones de apoyo al turismo. Aquí se localizan las mayores instalaciones industriales.

- Potencialidades: potencial para el desarrollo industrial existente.

Predominio exclusivo de instalaciones de producción, no hay presencia de calificación de suelo residencial.

Se identifica como urbanizado edificable

En cuanto a la gestión de riesgo no existen afectaciones en el área.

Se localizan las instalaciones de apoyo al turismo de la cayería.

- Restricciones: La zona genera contaminación con las instalaciones existentes

La zona propicia la transportación de desechos propios de la producción industrial.

- **Caracterización: Zona crítica**

- **Zona 4:** En esta zona se localiza la zona de desarrollo del hábitat de la ciudad. Es la única posibilidad de desarrollo dado que en las otras direcciones existen restricciones físicas y naturales.

- Potencialidades: Zona predominantemente residencial y de desarrollo del hábitat.

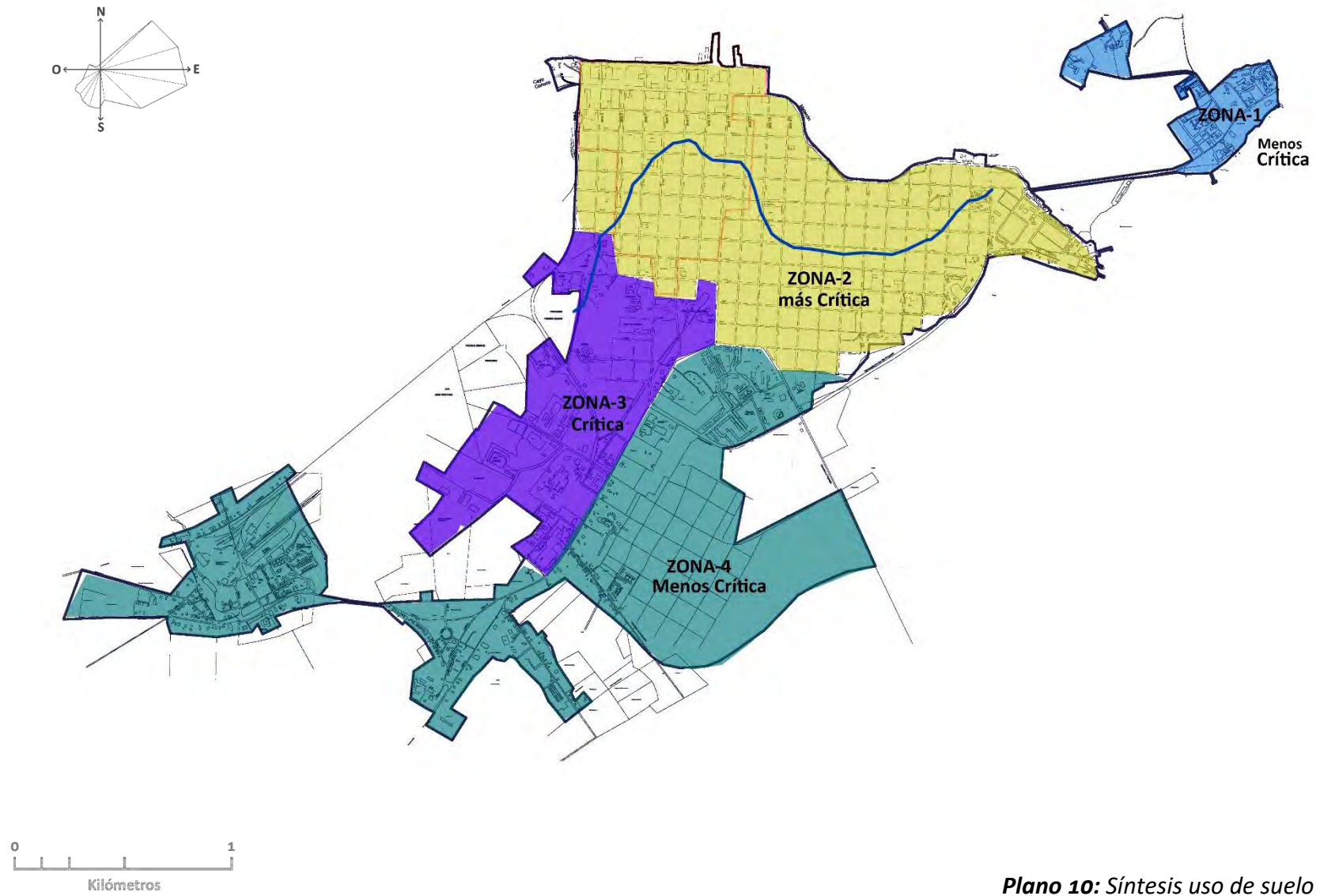
Se localizan las zonas de urbanizable inmediato y de reserva.

En cuanto a la gestión de riesgo no existen afectaciones en el área.

- Restricciones: La zona de viviendas existente se ve afectada por la contaminación con las instalaciones existentes.

La zona se ve expuesta a la transportación de desechos propios de la producción industrial.

- **Caracterización: Zona menos crítica**



Plano 10: Síntesis uso de suelo

Estructura Físico-Espacial

3.5. Sistema económico social

Se corresponde con el desarrollo físico-espacial de cada asentamiento humano, de manera que mejoren su integración, funcionamiento y accesibilidad internos; en correspondencia con el desarrollo ambiental, económico, social y cultural de la localidad.

- *Hábitat:*

En la ciudad de Caibarién, existe un predominio del hábitat, conformado por las edificaciones destinadas a las viviendas junto a los servicios primarios, secundarios y superiores, articulado por las redes infraestructurales, áreas verdes, espacios públicos y el mobiliario urbano, elementos que permiten su habitabilidad y adecuado funcionamiento, dado por su estrecha interrelación en el contexto medioambiental de la ciudad y que son analizados a continuación:

Según la información que maneja la DMV, el número de viviendas de la ciudad es de 12164, con una población total de 35605 habitantes para un índice de 2,9 hab/viv.

De este fondo habitacional se encuentran en buen estado técnico-constructivo el 67.7 % del total de las viviendas, un 26.4 % en regular y en mal estado un 5.9 % por lo que se requieren acciones de rehabilitación para garantizar su conservación.

Estado del fondo edificado de la ciudad

Estado	Cant. viv.	%
Buenas	8245	67.7
Regulares	3205	26.4
Malas	714	5.9
Total	12164	100

Tabla No. 8. Estado del fondo edificado

Estado del fondo edificado de la ciudad según tipología constructiva.

Tipología	Estado			Total	%
	B	R	M		
Tipología I	4394	1251	340	5985	49.2
Tipología II	1723	754	106	2583	21.1
Tipología III	618	331	114	1063	8.8
Tipología IV	873	501	90	1464	12.0
Tipología V	637	368	64	1069	8.9
Total	8245	3205	714	12164	100

Tabla No. 9. Estado del fondo edificado según tipología.

El mayor por ciento de las viviendas de la ciudad es de Tipología I con un 49,2 % y el menor un 8,8 % de Tipología III, prevaleciendo la mampostería y cubierta de teja en la ciudad.

Relacionando la tipología constructiva con el estado se tiene que el 20,9 % del total de viviendas de la ciudad es del tipo IV y V, consideradas estas las más vulnerables ante eventos meteorológicos, de estas 1023 viviendas están en regular y mal estado,

por lo que requieren acciones inmediatas para detener o frenar su depreciación.

Si nos referimos a la conservación del fondo habitado podemos decir que el (67,7%) se encuentran en buen estado y en regular y mal estado aproximadamente un tercio del total (32,3%).

En cuanto a la situación del fondo y su estado, en la ciudad existen 2 barrios precarios West Indian y Las Varas.

West Indian, actualmente posee 180 habitantes y 81 viviendas, para un índice habitacional de 2.2 hab. /viv. En la actualidad ha crecido en 60 habitantes y 37 viviendas.

Las Varas, ha crecido hasta la fecha en 82 cuartos y en 194 habitantes, contando en la actualidad con 408 habitantes y 160 viviendas para un índice de 2.6 hab/viv.

Para la identificación y actualización de los barrios precarios analizados se tomaron como referencia las siguientes definiciones:

Barrio precario como el “conjunto habitacional que agrupa más de 50 viviendas, surgido generalmente de manera informal, sin tener en cuenta ningún tipo de regulaciones urbanas y arquitectónicas, se caracterizan por poseer una calidad ambiental marcadamente inferior a la del contexto urbano más cercano, al que pertenecen o se vinculan; no presentan definiciones previas de trazados viales y ordenamiento de las edificaciones; carecen total o parcialmente de urbanizaciones. (Infraestructura técnica de electricidad, agua y saneamiento y niveles requeridos de servicios sociales básicos tales como consultorio médico, escuela primaria y tienda de víveres

Estos datos arrojan que en total la ciudad tiene 2771 viviendas que se sitúan en barrios y focos ya sean precarios o ilegales, viéndose afectada una población de 8452 habitantes.

Focos Precarios	Estado vivienda			Total, Viv.	Status
	B	R	M		
1. West Indian	26	19	0	81	Ilegal
2. Las Varas	9	13	8	160	Ilegal
Subtotal Barrios Precarios.	370	685	1307	2362	-

Tabla No. 10. Barrios precarios.

Existen factores que complementan la vivienda y que garantizan su adecuada integralidad, por lo que se consideran a continuación como elementos estructuradores del hábitat. Dentro del Centro Urbano el uso predominante es el residencial, conformado en repartos que se diferencian por sus características urbanas y arquitectónicas, la forma de emplazamiento de las edificaciones de viviendas medianeras o aisladas con presencia o no de áreas verdes en jardín o pasillos, de una o dos plantas o edificios multifamiliares, etc., pero que se encuentran bien relacionadas entre sí dado el trazado vial de la ciudad que facilita el vínculo entre todas las zonas, así como el acceso a cada reparto.

Los servicios sociales se encuentran distribuidos en todos los repartos, fundamentalmente los básicos aparecen distribuidos por toda la ciudad, aunque aún existen áreas donde hay déficit de cobertura de estos y/o donde las distancias a recorrer para acceder a ellos no son las adecuadas. Este es el caso del consejo popular Las Torres- Marcelo Salado.

En los servicios intermedios y superiores existen un mayor porcentaje de centros de este tipo en los sectores Salud y Educación, los cuales dan servicio a la totalidad de la población de la ciudad por estar ubicados de forma diseminada.

En las áreas de edificios multifamiliares se han ido incrementando los servicios básicos, cubriendo paulatinamente la demanda. Como se puede apreciar en el reparto Van Troi II.

Por el contrario, la infraestructura técnica no abarca toda la ciudad con su trazado, predominando las fosas. Los barrios precarios son zonas con grandes problemas higiénicos-sanitarios porque además predomina la vivienda con estado regular y malo, sin urbanización planificada por ser espontánea. El barrio las Varas se encuentra además bajo el riesgo por inundación.

Los espacios públicos aparecen en forma de parques y micro parques, fundamentalmente en el área central de la ciudad, al igual que los parques infantiles que no resultan suficientes para la población infantil ni poseen el área ni las condiciones adecuadas por la falta de áreas verdes, arbolado, mobiliario y equipos; y en los nuevos repartos donde fueron proyectados en su mayoría no han sido construidos o están en mal estado, no contando cada reparto con al menos un área infantil.

Similar ocurre con las áreas deportivas debido a que a nivel de barrio o reparto en su mayoría no cuentan con áreas pavimentada o acondicionada para la práctica de deportes para la población, conllevando a que se utiliza espacios no destinados para estas funciones incluyendo en muchas ocasiones las vías públicas, por carecer de ellos. También fueron previstos en los proyectos de las nuevas zonas, en las que aparecen por lo general canchas pavimentadas o áreas libres que se pueden utilizar como tales.

Considerando las tipologías urbanísticas y arquitectónicas, volumetrías, alturas, formas de asociación de las edificaciones, etc. se conforman las formas del hábitat de acuerdo a sus características morfológicas uniformes, identificando en la ciudad las siguientes:

Zona central existente: coincide con el Centro Histórico Urbano y toda la zona norte de la ciudad. Son edificaciones medianeras predominando los altos puntales, tipología I y II, con alturas de 1 hasta 3 niveles, fachada con portales, vías y acera de secciones estrechas. Existen edificaciones con valores patrimoniales y/o arquitectónicos.

Zona de Viviendas uniplantas y biplantas con jardín y portal: Se caracterizan por ser de tipo I y II en buen estado, son repartos cualificados ya sean heredados o de nueva construcción, con buen trazado y sección vial existente o no ejecutado totalmente. Incluye los repartos Aeropuerto, Las Torres y Marcelo Salado.

Zona de Edificios multifamiliares: son repartos de edificios de viviendas prefabricados o tradicionales de 2, 3, 4, 5 y algunos puntos hasta 12 plantas. Abarca los repartos Van Troi I y II

Barrios o focos precarios: son zonas predominantemente sin urbanización, sin alineación, con trazado vial irregular, espontáneo, viviendas uniplantas aisladas en regular y mal estado, entre los que podemos citar, Los Mangos, Centro Nuevo, Los Sirios, Caracatey, etc.

Barrios ilegales: Son agrupaciones de viviendas creadas de forma espontánea, en su mayoría con materiales inadecuados en áreas no previstas para el desarrollo ni fomento de viviendas o próximas a zonas industriales. Se incluyen: Las Varas y West Indian.

Existe una gran cantidad de viviendas con necesidad de intervención ya que como se menciona anteriormente existen en la actualidad un total de 3205 viviendas en regular y 714 en mal estado que necesitan este tipo de acciones, las cuales con las políticas actuales que ha tomado la dirección del país se permite su mejoramiento a través de la venta liberada de materiales y subsidios.

Para el cierre del año 2017 se ejecutaron 162 viviendas, disminuyendo con relación a años anteriores.

En la actualidad la mayor parte de las construcciones de viviendas se están desarrollando por esfuerzo propio a raíz de la apertura de la venta liberada de materiales de la construcción y la posibilidad de adquirir Créditos Bancarios, según la LEY No. 65 LEY GENERAL DE LA VIVIENDA vigente a partir del mes de enero del año 2013. Del Capítulo II, SECCIÓN SEXTA: Financiamiento para la construcción y reparación de viviendas.

El comportamiento de la construcción de viviendas tanto por el estado como por el esfuerzo propio se recoge en la siguiente tabla a partir del año 2014.

AÑO	ESTATAL	ESFUERZO PROPIO	TOTAL
2014	207	25	232
2015	242	56	298
2016	213	61	274
2017	113	49	162

Tabla No. 11. Construcción de viviendas. Fuente anuario estadístico 2017

Aunque prevalece la construcción estatal, la tendencia ha sido a un aumento de la construcción por esfuerzo propio y una disminución de la construcción estatal.

La ciudad posee un potencial para la construcción de viviendas en áreas de nuevos desarrollos.

El potencial mayor se encuentra en áreas libres que posee la ciudad. Estas presentan un potencial para la construcción de 5460 nuevas viviendas, de ellas 4634 tipología I representando el 85% del potencial total y el resto tipología II (el 15%) con 826 viviendas.

Asentamientos	Zonas	Tipología constructiva	Área total Ha	Total, de Viviendas
Caibarién	Van Troy II	I	32,05	3136
	Reparto Aeropuerto	I y II	7,07	432
	Calle 22	I	5,00	520
	Antigua Fábrica de Hielo	I	0,29	45
	Área del Patio de Materiales	I	0,14	22
	Área del Malecón	I	0,26	40
	Antiguo Hotel España	I	0,10	20
	Área del Antiguo Bazar	I	0,10	15
	Reparto Playa Mar Azul	I	0,03	10

	Área a conformar por continuidad de la Circunvalación (calle 32)	I y II	7,00	860
	Área Antiguo CAI Marcelo Salado	I y II	3,00	330
	Organopónico calle 33 e/18 y 20	I y II	0,07	14
	Organopónico calle 14 e/37 y 39	I y II	0,03	6
	Organopónico Avenida 15 esq. 10	I y II	0,05	10

Tabla No. 12. Potencial desarrollo de viviendas.

Las principales restricciones de estas son con respecto a la tenencia privada del suelo y a las necesarias inversiones de infraestructura técnica (vías, acueducto, alcantarillado, electricidad y comunicaciones) para su utilización.

Municipios	Cantidad de viviendas	Tipología I				Tipología II			Tipología III	Tipología IV
		Sistema constructivo			Total	Sistema constructivo		Total	Sistema constructivo	Sistema constructivo
		Fors a	Gran Panel IV	Tradicional		Sandino	Petrocasas		Tradicional	Viviendas rurales de madera
Caibarien	6190	1300	1380	1400	4080	560	300	860	1198	52

TOTAL	56764	3883	9734	21864	35481	7565	400	7965	11808	1510

Tabla No. 13. Potencial desarrollo de viviendas por tipología.

En cuanto a la tipología se puede apreciar un predominio del sistema constructivo tradicional.

-Estructuración del hábitat.

Se hace imposible analizar el hábitat sin establecer su relación indisoluble con otros factores que permiten su integralidad como son: las infraestructuras técnicas, como la estructura vial, los servicios sociales, los espacios públicos, así como el marco ambiental en que la ciudad se desarrolla.

Dentro de la ciudad de Caibarién el uso predominante es el hábitat; la perfecta ortogonalidad de su trazado vial facilita el vínculo entre todas las zonas, incluso con las periféricas, como es el caso de los Reparto Las Torres, Marcelo Salado, Aeropuerto y la Playa. Rasgo que distingue la arquitectura es el uso de los portales (en su mayoría de uso público) que permiten la conectividad y desconcentran el flujo peatonal en las arterias viales. Las amplias secciones viales permiten estacionamientos a ambos lados de las vías, y aunque predomina el estado técnico regular y malo, suplen el déficit de parqueos dentro de la ciudad, pues solo existen 2 en la zona de la Playa.

Cuenta la ciudad con 254 instalaciones de servicios básicos que representan el 89.4 % del total de servicios de la ciudad (284 instalaciones) y con 3 instalaciones de uso esporádico. El 46.1% de los servicios básicos están localizados en el Centro Histórico de la ciudad, el que se encuentra localizado hacia el noroeste y donde solo reside el 17.08 % de la población de la ciudad.

Las zonas residenciales ubicadas al Este, Sur y al Suroeste del Centro Histórico, son de las zonas más crítica, donde existen solo el 25, 20.4 y 20.2% respectivamente de los servicios básicos

fundamentalmente del comercio alimenticio. Esta situación provoca movimientos de la población hacia otras zonas. Entre los problemas que afectan el funcionamiento de las instalaciones de servicios se encuentran los relacionados con el estado técnico, aunque predomina el buen estado y aún existen construcciones en regular o mal estado.

En cuanto a la infraestructura técnica debemos señalar que la red de acueducto abarca toda la ciudad con su trazado, pero el servicio presenta serias limitantes producto del insuficiente volumen de entrega de agua, las pérdidas por salideros en la red, este se realiza cada tres días a las diferentes zonas y existen zonas críticas con el servicio como el Centro Histórico, la playa, Ciudad Pesquera y los barrios precarios.

Situación diferente presenta los residuales, al no existir red de alcantarillado que los colecte, ya que solo los repartos Van Troi, Ciudad Pesquera, Aeropuerto y Mar Azul cuentan con sistemas de tratamiento para sus residuales, lo que representa el 19.09 % (6 284 habitantes) de la población de la ciudad. Las zonas Centro y la zona de edificios multifamiliares de la playa, cuentan con un sistema tradicional pero su vertimiento final se realiza al mar, contaminando el litoral, el resto de la ciudad vierte a fosas o zanjias de drenaje a cielo abierto (20 779 habitantes, el 63.1 % de la población total de la ciudad).

En cuanto al sistema de drenaje, está constituido por zanjias tapadas y a cielo abierto -en su mayor por ciento- las que favorecidas por la pendiente natural colectan las aguas y las llevan al litoral. Este sistema presenta una situación crítica producto de la incorporación de residuales a estas zanjias, problemas con las obras de fábrica, existencia de vegetación y escombros en los márgenes, lo que crea serias condiciones de insalubridad y afecta la imagen urbana.

La ciudad presenta problemas con el servicio eléctrico y las comunicaciones que afectan las condiciones del hábitat. Existen problemas en el servicio eléctrico por el mal estado de los conductores –crítico en la zona de Centro de Ciudad- así como hacia algunos repartos como la Playa – punto terminal de red-, Ciudad Pesquera - situación crítica de la red secundaria, Van Troi por su red soterrada y con años de explotación, Aeropuerto, así como presencia de tendederas en los barrios precarios. En cuanto a las comunicaciones las limitaciones que existían en la zona del Van Troi I y II se han favorecido con la ampliación de este servicio con una nueva Central Digital.

Forman parte del sistema de espacios públicos los 10 microparques existentes en la ciudad, los que se insertan mayoritariamente en espacios obtenidos producto de derrumbes de edificaciones. Su estado técnico es regular y malo, y aunque en general resulta un número ínfimo, existen zonas como la zona Oeste y Aeropuerto que carecen de ellos.

La ciudad solo cuenta con la plaza “La Libertad”, ubicada en el Centro Histórico, y 4 parques infantiles los que resultan insuficientes para la población infantil, y la mitad de ellos carece de las condiciones mínimas que requiere un área infantil.

Las 10 áreas deportivas al aire libre existentes se concentran fundamentalmente en el Centro Histórico y la zona Este, no contando con estos espacios las zonas Oeste, Ciudad Pesquera, Aeropuerto y Las Torres. Las áreas deportivas en su mayoría pertenecen a Educación, por lo que tienen un doble uso, estando el 84.6 % en regular estado.

Las áreas verdes se localizan fundamentalmente dentro de la trama urbana compacta hacia el interior de las manzanas, y en los espacios públicos (plaza, micro parques, parques infantiles y paseos arbolados). En general, existe déficit de áreas verdes en

estos espacios y en los que existe su estado es regular a pesar de que se realizan acciones de mantenimiento.

Desde el punto de vista ambiental la zona norte de la ciudad es desfavorable para el hábitat por estar localizada en un sector de alto riesgo –bajo la cota 2 de inundación- estando en este caso el Centro Histórico Urbano y las zonas oeste, Central –área norte, Noreste, así como los barrios precarios West Indian y Las Varas.

Las zonas de crecimiento de viviendas en la última década están caracterizadas en sentido general por viviendas uniplantas aisladas, en las que se subvalora el recurso suelo considerablemente, lo que tiene como causa fundamental la utilización de proyectos de viviendas individuales, debido a la carencia de soluciones tecnológicas que resuelvan el entepiso, lo que conjugado con la baja calidad técnica de los materiales empleados hacen que los resultados no resulten satisfactorios; ejemplo de ello es la zona de desarrollo de Picadora.

Por todo lo antes expuesto se decidió preservar al sur de la ciudad y al oeste del reparto Aeropuerto –únicas zonas para el crecimiento urbano-, para el crecimiento en altura, siendo Cambaito, asentamiento localizado fuera del límite urbano y con alto potencial de áreas libres, el que asumiera el crecimiento de viviendas después del año 1996 y hasta el 2020.

Cambaito, concebido inicialmente para 60 viviendas en estos momentos cuenta con 285, y se continúa construyendo a pesar de las dificultades existentes con la infraestructura técnica. Las viviendas son mayoritariamente de materiales alternativos y con cubierta de asbesto cemento. Son insuficientes los servicios teniendo la población del lugar que acudir a Caibarién.

La zona reservada para el desarrollo en altura localizada al sur de la ciudad se puso en activo a partir del año 2000, motivado por el

desarrollo turístico de los cayos y la mejora de las condiciones económicas del país que permitieron retornar a la ejecución de viviendas con tecnología Gran Panel. En la actualidad hay entregados 157 edificios multifamiliares, y se prevé hasta el año 2030 la construcción de 1240 viviendas.

En resumen, la ciudad a sufrido un proceso de compactación del tejido urbano, y el crecimiento de viviendas utilizando materiales alternativos se dirigió fuera del límite urbano (hacia Cambaito), preservando de esta forma la única zona con potencial para el hábitat, lo que permitirá asimilar el crecimiento previsto para la ciudad.

-Potencial Interno de crecimiento de la ciudad.:

En el Centro Histórico las posibilidades de crecimiento están extremadamente limitadas, solo se hace factible ejecutar acciones que rehabiliten el fondo existente. No cuenta con áreas libres, solo las áreas de la calle 2 y 4 ofrece potencial para espacios públicos. Un alto por ciento de su superficie se encuentra ubicada bajo la cota 2 de inundación. Cuenta con un elevado número de cuarterías las cuales pudieran ser intervenidas de manera integral, pero a partir de grandes inversiones y reportarían mejoras ostensibles en el fondo habitado.

Los crecimientos en la zona que bordea el Centro Histórico, están muy limitados, la manzana en ella está muy ocupada y ya no tiene prácticamente opciones de crecer en el futuro por medio de divisiones. La densidad habitacional es muy alta y el crecimiento en altura sería muy complejo dada las condiciones de medianería y materiales utilizados (paredes de madera y ladrillos y techo de tejas).

La zona Este es la que más ha crecido dentro de la trama ortogonal de Caibarién, a pesar de estar localizada en zona de alto riesgo- bajo la cota 2 de inundación- pero la cercanía al malecón la hace muy atractiva a la población, dada la posibilidad de construcción aislada en segundos niveles que permite la cubierta de hormigón y los muros de bloques o ladrillos, tipología asociada a la arquitectura popular que se inserta en esta zona.

En la zona sureste la trama es menos compacta y predominan las viviendas pareadas o formando pequeños lotes, con predominio de las tipologías II y III, ofreciendo potencial a partir del relleno de algunas parcelas aisladas o la transformación de la tipología constructiva.

En la zona Oeste se caracteriza por ser una de las zonas donde más se ha construido dentro de la trama ortogonal de la ciudad, pero de manera arbitraria, en un proceso de compactación con fuerza predominante de particulares que han ocupado hasta espacios mínimos, ofreciendo pobres valores arquitectónicos en sentido general. Al sur se localiza el barrio precario West Indian.

En la porción norte de la zona Sur la trama urbana es muy compacta, y carece de áreas libres; sin embargo, en el extremo suroeste no existen posibilidades de crecimiento en las áreas aledañas al estadio de béisbol.

En el camino a Picadora se edificaron viviendas con técnicas de bajo consumo, es una zona con pocos atractivos arquitectónicos y urbanísticos, no aceptada por la población, que pudiera ser desarrollada a partir de solucionar las limitantes actuales - afectación del vertedero.

La zona Marcelo Salado, a pesar de su distanciamiento de la trama compacta tradicional, cuenta con condiciones favorables para el crecimiento residencial. Posee de áreas libres (solares yermos) que permiten el crecimiento de viviendas con tipologías que pudieran ir de la I a la III, compatibles con la tipología circundante; además, incentivar a las personas a que se unan para construir sus viviendas que pudieran ser dúplex, pareadas o biplantas para lograr un mayor aprovechamiento del suelo y de los recursos materiales.



Plano 11: Zonas de Crecimiento Interno. (Solares Yermos)

Fuera del límite urbano existe una única zona determinada en anteriores estudios para desarrollo de viviendas en Caibarién, la zona sur y suroeste.

Esta zona no presenta limitantes en cuanto al uso y tenencia del suelo, sin embargo, es una limitante el hecho de estar afectada por estar condicionada a la solución del abasto de agua, residuales, eléctrica y comunicaciones dadas las serias restricciones que en cuanto a la infraestructura que hoy posee la ciudad.

La ciudad se divide en 12 zonas tipológicas que a continuación pasamos a detallar.

1. Centro Histórico.

Se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal de las vías, la componen 57 manzanas de dimensiones regulares y el predominio de las edificaciones de un nivel.

Presencia de edificaciones en forma de tira que ocupan la manzana y de los portales corridos, de puntal alto, con cubiertas de tejas. La vivienda tiene una mayor presencia hacia la zona sur. En esta zona se concentra el mayor por ciento de las cuarterías de la ciudad; hay un predominio de viviendas en regular y mal estado, con paredes medianeras de madera que dificultan las acciones constructivas de conservación.

En la antigua zona portuaria la manzana es ocupada por grandes lotes destinados a almacenes, los que se destacan por su volumetría.

2. Zona Central.

Caracterizada por la ocupación total de la manzana con carácter residencial, con la medianería como elemento que propicia la alta ocupación del suelo. Carece de áreas libres y los crecimientos han sido también por divisiones interiores de los lotes. En algunos casos han ocurrido inserciones que han variado el perfil característico de la zona, producto de la modificación de las cubiertas originales de tejas de altos puntales por cubiertas de hormigón de puntal medio y bajo.

3. Zona Este.

Zona donde alternan la vivienda aislada y en tiras, ha sido la zona interna del núcleo urbano dónde más se ha crecido de 1981 a la

fecha, fundamentalmente por el fuerte proceso de reconstrucción de las viviendas. Hay algunas representaciones de arquitectura tradicional que han quedado dentro de una trama caracterizada por la arquitectura popular de muros de ladrillos o bloques y la cubierta de hormigón, alternando los portales con o sin el uso público de este, que también se concentra sólo hacia las vías principales.

4. Zona Sureste.

Continúa dentro del trazado ortogonal de la ciudad, predominando el uso residencial, podemos encontrar las viviendas pareadas o formando pequeños lotes dentro de la propia manzana, de puntal medio y bajo. Se completaron algunas áreas libres con edificios con tecnología Sandino y viviendas aisladas que conformaron los repartos Camilo Cienfuegos y Las Palmitas.

5. Zona Oeste.

Zona de predominio de la arquitectura popular sobre un completamiento total de la manzana en espacios mínimos. Hay carencia total de valores arquitectónicos y la densidad poblacional es alta. Hay mucha incidencia de reconstrucciones y variaciones notables de los perfiles de las manzanas.

6. Zona Sur.

Área constituida por un grupo de viviendas que se insertan dentro de una trama urbana que sufre variaciones en su trazado original, predomina el uso residencial, aunque alterna con talleres y almacenes. La vivienda se encuentra en forma de tiras o aislada, con paredes de ladrillos y cubierta de tejas fundamentalmente, de puntal medio y bajo y carente de valores arquitectónicos.

7. Ciudad Pesquera.

Se aprecia predominio de viviendas uniplantas emplazadas en amplias parcelas, con predominio de áreas verdes y jardinería que no se ajustan a la trama ortogonal característica de la ciudad. En la zona aledaña a la avenida 41 se construyeron 2 edificios E-14 y hacia el extremo sur algunas viviendas tipo Sandino.

8. Reparto Van Troi.

Zona de desarrollo de edificios multifamiliares. Como toda urbanización con esta tecnología de grandes prefabricados, no hay un ordenamiento urbano armónico, el área verde y el trazado de las vías es anónimo con respecto a las edificaciones y carece de diferenciación arquitectónica. Su conformación rompe con la trama ortogonal de la ciudad. A esta zona se le añade la nueva zona de desarrollo de ALMEST, con el objetivo de asentar la fuerza de trabajo del polo turístico.

9. Zona entrada a la ciudad.

Se caracteriza por ser lineal a lo largo de la carretera y de las vías de entrada a Picadora y el Reparto Aeropuerto. Se mezclan las construcciones de muros de bloques o ladrillos y cubiertas de tejas con variantes de bajo consumo y viviendas de madera y tejas hacia Picadora y edificios multifamiliares de sistema Sandino en la vía hacia Aeropuerto. Es una zona degradada urbanísticamente, en ella se han asentado las familias provenientes de áreas rurales, pero manteniendo su individualidad parcelaria.

10. Reparto Las Torres.

Se caracteriza por la vivienda uniplanta aislada emplazada en grandes parcelas y rodeada de jardines y frutales. Los materiales más utilizados son el ladrillo o bloques para las paredes y las

cubiertas de tejas, aunque hay viviendas de tabloncillo y tejas al estilo neo-californiano. En general el estado de las construcciones es regular y la zona ha variado con nuevas viviendas con pobres valores y reconstrucciones notables de otras.

11. Marcelo Salado.

Conserva aún en su gran representatividad la formación de batey vinculado a su industria, lo que como tal le da origen. Se alternan viviendas de paredes de madera y cubierta de tejas con otras de muros de bloques y cubiertas de hormigón o de tejas. En su gran mayoría tienen el portal y jardín pequeño al frente. Tiene insertada edificios multifamiliares y viviendas de bajo costo en el área que responde a la CPA Jesús Menéndez.

12.- Reparto Mar Azul (Playa).

Presencia de 8 edificios E-10 de 3 plantas con un total de 84 viviendas, rodeados de áreas verdes y algunas viviendas de una planta, de paredes de ladrillos y cubiertas de tejas emplazadas en amplias parcelas, fundamentalmente de veraneo.

Conclusiones:

Constituye Caibarién un núcleo poblacional muy consolidado, con perfecta conectividad entre todas sus áreas, lograda por una trama predominantemente ortogonal.

Sus clásicas viviendas de paredes de mampostería y madera, medianeras, de altos puntales e interconectadas mediante portales presentan un alto deterioro producto de la inexistencia de programas encaminados a accionar sistemáticamente sobre el fondo, agravado por las afectaciones que sufre en caso de fenómenos meteorológicos.

La situación con la infraestructura técnica constituye una seria limitante para procesos de renovación urbana, así como para el crecimiento perspectivo de la ciudad. No existe un adecuado balance de las instalaciones de servicios, así como de los espacios públicos.

La zona norte de la ciudad posee condiciones desfavorables para el hábitat, por su localización en zona de alto riesgo y la existencia de condiciones que la hacen muy vulnerable.

Se requieren acciones concretas para solucionar las condiciones insalubres de las zonas precarias, así como para el control de los focos contaminantes que actualmente afectan y/o limitan el desarrollo del hábitat, ya que las posibilidades de crecimiento interno están muy limitadas.

PLANES PARCIALES

MALECÓN

Disponer de un estudio sobre las actividades recreativas y turísticas factibles de realizar en el área del nuevo Malecón para disfrute de los habitantes de la ciudad y los turistas nacionales y extranjeros que la visiten, ofreciendo además una imagen evocativa de los valores de la ciudad, el mar y sus moradores.

Poseer un estudio que, después de aprobado por las instancias que se estimen convenientes, constituya el documento rector de las acciones que se decidan ejecutar en el mismo.

WEST INDIANS

OBJETIVOS DEL ESTUDIO.

Concretar una propuesta de ordenamiento urbanístico del barrio precario conocido por “West Indians” a través del planeamiento de su estructura físico – espacial, llegando a determinar la localización, uso, funcionamiento y dimensionamiento de las distintas partes y elementos que la integran, así como criterios referidos a su organización volumétrica y la imagen urbana.

VAN TROI

OBJETIVOS DEL ESTUDIO.

Es la zona que define la ubicación de viviendas para asentar la fuerza de trabajo vinculada al sector turístico y para la creciente población de la ciudad de Caibarién.

Posee en la actualidad 1690 viviendas, lo que unido al programa previsto hace un total de 5930 viviendas.

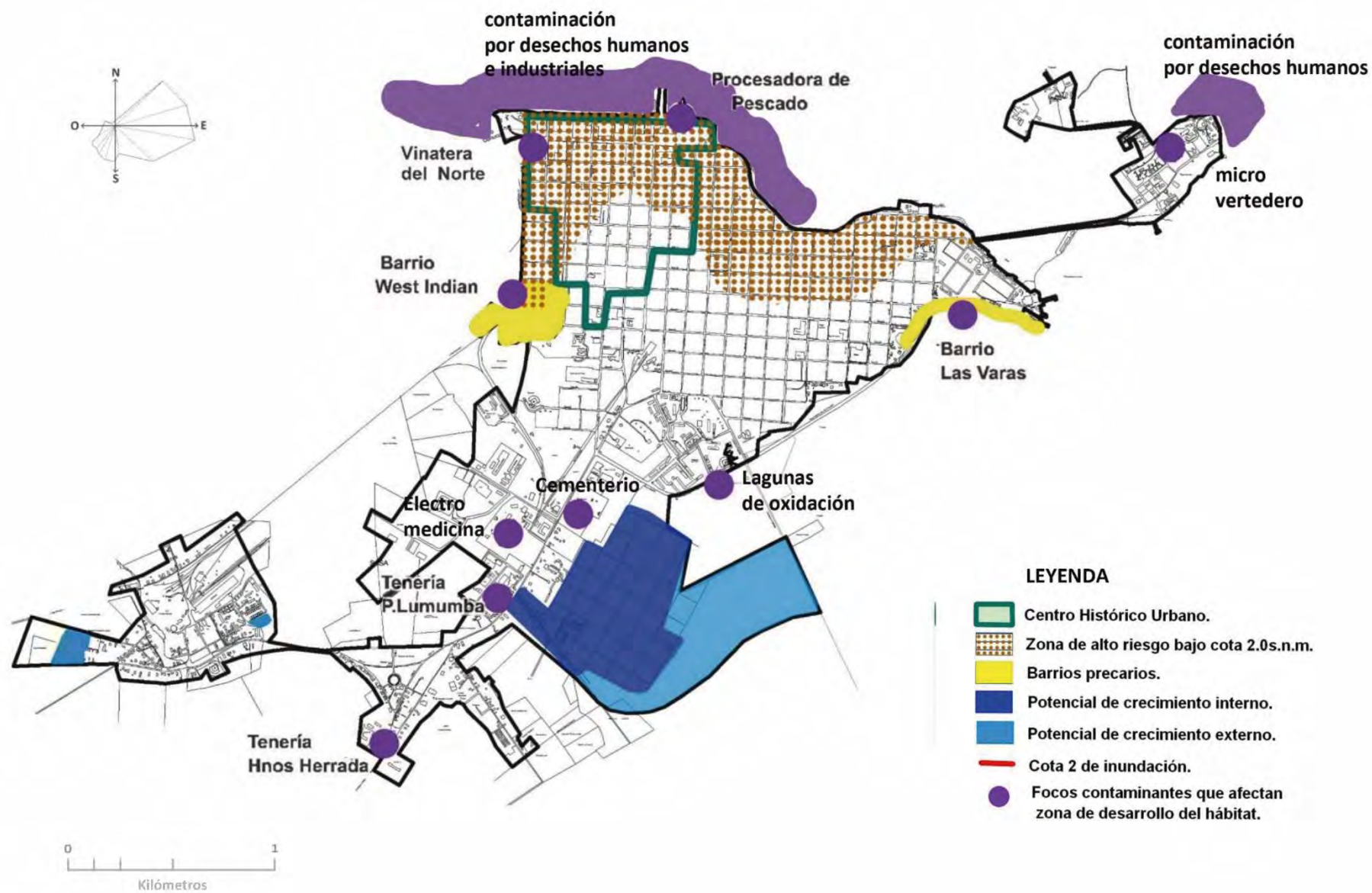
CENTRO HISTÓRICO URBANO

OBJETIVOS DEL ESTUDIO.

Reurbanización del C.H.U. a través de intervenciones, rehabilitación, restauración, cambios de uso y propuestas de proyectos a partir de estudios realizados, llegando a determinar la incompatibilidad de usos, funcionamiento y dimensionamiento de las distintas partes y elementos que la integran, así como criterios referidos a la imagen urbana.

Zonas Tipológicas





Plano 11: Hábitat

- *Producción:*

Caibarién, cuya tradición productiva siempre estuvo asociada a ramas principales de la economía como la industria del cuero y la pesquera, y en menor medida a la alimentaria, sufre las afectaciones que se derivan de los cambios ocurridos en el orden socioeconómico y político a nivel mundial, sobre todo en aquellas industrias que sustentaban su tecnología y suministros del campo socialista.

A finales de la década del 80 y primeros años de los 90 la producción se deprime ostensiblemente y en algunos casos se produce el cierre parcial o total de instalaciones, es a partir de 1994 que comienza a verse una lenta pero paulatina recuperación en esta esfera.

La Producción Mercantil hasta el año 1999 mantuvo un ritmo ascendente, al igual que en el resto del país, pero desde esa fecha y hasta el año 2003 el resultado de la gestión económica es desfavorable; se observa una fluctuación de los resultados con respecto al Plan debido fundamentalmente al incumplimiento en las entregas de materias primas de importación, dejándose de ejecutar en este quinquenio producciones por valor neto de 8 118.7 M.P, sin embargo a partir del año 2006 y hasta el 2010 se puede apreciar una recuperación de la producción mercantil ganando en producciones un valor neto de 24 089.1 MP, por lo que ha mejorado la gestión económica en este quinquenio, esto se debe al aumento de la eficiencia productiva, así como el cambio de tecnología de algunas industrias como la Tenería “Patricio Lumumba” denotándose una disminución en los dos últimos años. A medida que crecía la red hotelera en la cayería norte crecían las inversiones en las instalaciones extra hotelera y de infraestructura trayendo aparejado el crecimiento de viviendas para los trabajadores directos al turismo transformándose la base

productiva Industrial de Caibarién a una base productiva mayoritaria de servicios.

La actividad productiva en el territorio está representada por un total de 91 instalaciones, de ellas 24 entidades productivas -se incluyen 12 establecimientos entre Panaderías y Dulcerías-, 40 talleres de diferentes tipos y 27 almacenes para usos variados, los que se concentran en tres zonas bien definidas, una de ellas situada al norte y bordeando el litoral coincidiendo con el área fundacional y la zona del puerto, otra situada al suroeste y en la cual está emplazada la zona industrial, así como el eje que conforman las avenidas 9 y 11 que constituyen los accesos principales de entrada y salida hacia la ciudad; también existen otro grupo de instalaciones que se encuentran dispersas dentro de la trama urbana.

También juega un papel fundamental la agricultura urbana, existiendo 14 áreas con este destino en el territorio.

-ZONA NORTE- LITORAL: Comprende toda la zona norte de la ciudad desde la Avenida 1 hasta la Avenida 19 y desde el litoral (Calle 2) hasta las instalaciones ubicadas en la Calle 8, donde se concentran 32 instalaciones fabriles, con predominio de los almacenes al norte de la calle 4.

Puerto.

La función inicial estuvo dedicada principalmente al almacenamiento de azúcar y mieles para su exportación, las que se trasladaban mediante el uso de patanas desde Caibarién hasta Cayo Francés, y desde éste hacia otros países. Esta doble transportación respondía al poco calado de la bahía, lo que a la postre benefició que se desarrollaran otros puertos y se

determinó su cierre en la década del 80, quedando las instalaciones bajo la dirección de la capitanía de Cienfuegos.

El desuso y la acción del ambiente salino, trajeron como consecuencia que las edificaciones portuarias se encuentren en franco deterioro, solo se han podido activar aquellos almacenes que le han sido arrendados a organismos inversionistas de la esfera turística, quedando un potencial de instalaciones libres para asimilar cambios de uso o la reanimación marítima-portuaria en función del nuevo polo turístico, aprovechándose de los dos astilleros existentes dentro de la trama urbana (uno en desuso y otro en explotación por parte de la empresa pesquera).

La zona portuaria, por su ubicación, tiene la posibilidad de conectarse por vía marítima con la cayería norte, vínculo que hoy no se explota, pero que puede reactivarse en dependencia de las necesidades del desarrollo turístico.

Las calles, salvo excepciones, se encuentran en mal estado técnico, y de reanimarse todas las funciones productivas previstas, se requerirá elaborar soluciones adecuadas para que el tránsito de vehículos pesados no afecte el centro de la ciudad.

La industria más importante en esta zona es VILLAMAR, perteneciente al MIP, especializada en el procesamiento de langosta y las especies de escama; para su actividad requiere del apoyo logístico de CAIMAR y APOTEC (localizadas fuera de esta área).

CAIMAR realiza la actividad más antigua del territorio y cuenta con una flota de embarcaciones equipadas para la captura especializada y los Talleres de APOTEC, en los que se realiza el mantenimiento y la reparación de la flota pesquera. VILLAMAR no cuenta con sistema de tratamiento de residuales. En el proceso industrial se utiliza meta bisulfito de sodio, sustancia de

alta toxicidad que es vertido al mar, con un radio de contaminación de 1000 mts; también se incorpora al medio marino el caldo de cocción de la langosta, con altas concentraciones de materia orgánica y grasas.

Para el proceso de congelación en VILLAMAR y Villa Hielo emplean amoníaco, sustancia que puede provocar desastre químico, en caso de avería o escape en VILLAMAR se vería afectada una población de 3122 habitantes y en Villa Hielo un total de 1210 habitantes. La situación de ambas instalaciones se torna más crítica, pues se localizan bajo la cota 2 de inundación, en una zona de alto riesgo ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos.

Área entre las calles 4 y 6.

En el extremo oeste de la zona, está situada la Vinatera del Norte, principal productora de vinos y sus derivados que se comercializan dentro y fuera del territorio. Esta instalación no cuenta con sistema de tratamiento de residuales, y para paliar la carga contaminante a la bahía esta envía los residuales al Porcino de Charco Hondo.

La Vinatera del Norte y VILLAMAR son altas consumidoras de agua en su proceso fabril, tomándola directamente de la red lo que afecta el servicio en la zona. En el caso específico de Villamar, se abastece en la actualidad mediante carros cisternas que transportan el agua desde el asentamiento Dolores, distante a 7 Km., esta situación constituye una seria limitante para el funcionamiento de esta instalación.

Existen industrias con capacidad instalada subutilizada, tal es el caso de la Vinatera del Norte que se encuentra al 85 % por limitantes tecnológicas. En el caso de VILLAMAR su aprovechamiento óptimo está relacionado directamente con la

entrada de materias primas que pueda existir. No obstante, la situación con la infraestructura (agua y residuales) constituye una seria limitante para la ampliación de estas instalaciones. La TransCupet (antiguo EMCOR) ocupó antiguos almacenes y edificaciones aisladas en la zona, adaptándolas a sus requerimientos productivos. Se ha definido su traslado a la zona industrial, ya que provoca serias afectaciones por contaminación sónica y transportación pesada por las vías principales de la ciudad.

El Taller de Maquinado –principal instalación- ocupa una edificación con valores arquitectónicos que debe ser destinada a otros fines y el Taller de Pailería ha ocupado un área destinada a la ampliación del vial calle 4. La reparación de pailas de combustible la ubican en un centro que brinda sus servicios a nivel nacional.

Área entre las calles 6 y 8.

Próximos al Centro de Servicios se localizan talleres y almacenes en lugares privilegiados, algunos de ellos en locales subutilizados y otros en inmuebles que por sus características arquitectónicas podrían ser destinados a usos más apropiados al centro de ciudad. Tal es el caso de los dos Almacenes de Medicamentos, el Almacén de la OBE, Almacén de Comercio y el Taller de Artes Gráficas.

-ZONA DEFINIDA POR DOS EJES PRINCIPALES. Esta zona se encuentra delimitada por dos ejes viales principales que permiten la entrada y la salida vehicular a la ciudad; ellas son las Avenidas 11 y 9 respectivamente y desde la Calle 8 hasta la Calle 28. En la misma existe un predominio de los Talleres (16), cuyo estado técnico constructivo es regular. En la franja encontramos talleres pertenecientes a la Industria Local, con diferentes tipos de producciones, las cuales han sufrido transformaciones en sus

estructuras y prevén nuevos contratos de producción que pueden constituir un potencial de nuevos empleos.

Entre las calles 22 y 28 existen un grupo de talleres, fundamentalmente automotrices pertenecientes a diferentes organismos. En esa área también se encuentra la Unidad Básica de Transporte Ferroviario (antiguo Taller de Coches Carahatas), en cuya instalación actualmente se realiza la reparación y mantenimiento de los coches existentes. Su ubicación es incompatible con la zona residencial que la enmarca, al ser un contaminante sonoro de consideración, además los ramales de la línea ferroviaria que le dan acceso cruzan sobre dos de las principales arterias viales de la ciudad. Esta situación no provoca conflictos viales en la actualidad pues la explotación del ramal es mínima, pero de presentarse incrementos productivos, es imprescindible dar solución a esta problemática.

-ZONA INDUSTRIAL. La zona suroeste ha sido definida por los estudios precedentes para el crecimiento industrial por sus condiciones favorables para el desarrollo, cuenta con un potencial de áreas libres y relieve sin limitaciones topográficas, tiene además las posibilidades de servicio automotor, ferrocarril. La localización de la zona industrial es adecuada con respecto a la ciudad y está muy bien definida su conformación.

Se encuentra limitada al Suroeste con las edificaciones pertenecientes al CAI Marcelo Salado, otrora centro productor perteneciente al MINAZ y que en la actualidad se encuentra totalmente desactivado, aunque luego de una reparación funciona como Museo del Vapor. En esta zona hoy se encuentran ubicadas un total de 11 instalaciones que representan el 12.09 % del total, existiendo un predominio de las industrias, como la Tenería “Patricio Lumumba”, ISOTEC “Heriberto Mederos” y el Combinado Confitero “Guaní”. En el área también se encuentran

el Almacén Mayorista de Comercio, A.T. Comercial, una parte de la Lavandería de apoyo al turismo, la Base de Talleres, así como la ECOT y TransCupet.

Las primeras edificaciones construidas en esa zona fueron las Tenerías que datan del período pre-revolucionario. Los años de utilización y el escaso mantenimiento constructivo hacen que las mismas hoy se encuentren en regular estado técnico-constructivo, por lo que precisan una reparación total. Esta instalación ha sufrido un riguroso plan de reparación de todas sus naves fabriles y almacenes de materias primas y productos terminados. En la actualidad su parque tecnológico ha sido sustituido obedeciendo a convenios de integración.

En la actualidad las industrias predominantes no explotan al máximo su capacidad instalada; encontramos que las Tenerías han sufrido una fuerte limitación con la recepción de las materias primas que necesitan para su producción ya que son adquiridos en divisas, siendo inestables sus entregas por limitaciones financieras.

En las Tenerías se generan residuales líquidos y subproductos sólidos dentro de los cuales tenemos carnazas, recortes, etc. Dichas empresas no cuentan actualmente con un sistema para el tratamiento de residuales líquidos, por lo que en el caso de la Tenería “Hermanos Herrada” vierte a una laguna natural próxima a la instalación y la “Patricio Lumumba” vierte sus residuales al mar, por un canal a cielo abierto de aproximadamente 2 Km. de longitud, provocando serias afectaciones al medio ambiente (suelo, atmosférica, aguas subterráneas y marinas), por lo que este aspecto queda pendiente de resolverse.

En el caso de la ISOTEC “Heriberto Mederos” se construyó una planta de tratamientos para asumir los residuales de su producción inicial, la cual está hoy desactivado por el cambio de

producción. Estas son las instalaciones más nocivas de la zona industrial, de acuerdo a la NC 93-02-202, los radios de contaminación son de 1000 mts para cada instalación referida. Dichos radios afectan la única zona con que cuenta la ciudad para el crecimiento del hábitat, requiriendo medidas para minimizar estas afectaciones.

Para los procesos productivos se requiere de un estable abasto de agua, y en volúmenes elevados. Las Tenerías la obtienen por dos vías, mediante pozos aforados en sus inmediaciones y por la red de acueducto de la ciudad y el Combinado Confitero la obtiene mediante el acueducto. La obtención de aguas por esta vía ha traído serias afectaciones al servicio de la ciudad, por lo que se han aplicado medidas concretas para minimizar y controlar el consumo. Solo en ISOTEC “Heriberto Mederos” se han realizado cambios tecnológicos para dar respuesta a los requerimientos del Turismo -carpintería metálica- y el mobiliario de las obras de la “Batalla de Ideas”. En el Combinado Confitero se prevé ampliaciones fundamentalmente para producir pastas alimenticias, lo que brindara la posibilidad de nuevos empleos.

Se encuentran terminadas la Base de Apoyo de ALMEST y de A.T. Comercial, así como la Lavandería y la Planta de Pan Congelado las cuales brindan su servicio directamente a las instalaciones de la cayería norte.

En el resto de la ciudad se encuentran ubicados de manera dispersa un grupo de instalaciones productivas dentro de las que se destacan el Almacén del Sistema de la Vivienda, los ya mencionados CAIMAR y APOTEC, así como algunas instalaciones pertenecientes a la rama alimentaria: panaderías (8), fábrica de galletas, caramelos y dulcerías.

Las principales producciones se presentan a continuación.

Producción o Servicios	UM	Real 2018
Emp: Ecoing-25		
Hormigón asfáltico caliente	t	60737
Emp:Mater. De la Const.		
Piedra triturada	Mm3	374.2
Arena beneficiada	Mm3	103.0
Arena natural	Mm3	15.6
Bloques de hormigón	Mu	5646.6
Baldosa terrazo	Mm2	139.4
mosaicos	Mm2	44.1
Cal viva en piedra	T	1661.0
Carbonato de calcio	T	5506.0
Tubos de hormigón	Km	3.0
Cemento cola	t	2571
Emp:Villalco		
Carpintería de aluminio	M2	9177.0
Carpintería de aluminio	mp	3288.7
Emp:Contrc.y Montaje		
Hormigón premezclado	M3	24149.8
Emp:Instalaciones Fijas		
Traviesas	Ud	51.624
Juegos de largueros 1/6.5	Jgo	7
Fijaciones	Ud	1.050.912
Arena lavada	M3	28.093
Piedra triturada	M3	62.905
Emp:Solcar		
Estructura metálica	ton	513.5

Tabla No. 13. Potencial desarrollo de viviendas por tipología.

Las instalaciones industriales fundamentales ubicadas en esta zona producen por debajo de su capacidad instalada por la introducción de cambios tecnológicos y la inestabilidad en cuanto a la fuente de materia prima.

Principales Industrias	Área ocupada (ha²)
Tenería Hermanos Herrada	8,62
Base Apoyo ECOT (UCM)	7,10
Tenería Patricio Lumumba	5,64
AT-Comercial - Almacén	3,95
Reconstructora de Coches ferroviarios	2,72
EPICAI (Langostera)	2,42
Combinado Confitero	2,39
AT-Comercial - Lavandería	2,23
Base Territorial Almacenes Comercio Mayorista	1,84
Base Apoyo al Turismo (Talleres SASA)	1,54
TransCupet	0,87
Taller Comercio Interior	0,48
Vinatera del Norte	0,38
Taller de Electromedicina	0,34
Medicina Veterinaria	0,04

Tabla No. 13. Principales Industrias de Caibarién.

Por los elementos que se han analizado al valorar la industria en el municipio así como el ritmo productivo de las diferentes instalaciones podemos afirmar que se proyectan al desarrollo por los cambios tecnológicos que se efectúan para asimilar el creciente desarrollo turístico, así como la posibilidad de nuevas inversiones en la zona industrial dadas las características de esta zona. No se cuentan con instalaciones industriales paralizadas. Dentro de la zona industrial las principales Entidades que se localizan son:

Tenerías “Patricio Lumumba” y “Hermanos Herrada”

La industria ligera está representada por las Tenerías “Patricio Lumumba” y “Hermanos Herrada” las que constituyen una de las industrias más antiguas del territorio, tienen una gran importancia a escala nacional por sus aportes en divisas a la economía.

Tenería Patricio Lumumba: Se encuentra ubicada en la carretera Caibarién-Remedios. Esta industria está presente en la ciudad desde el año 1869. Su producción principal es: Piel Terminada. Su estado constructivo es bueno. Sus naves están construidas con paredes de hormigón y muros de bloques y la cubierta en algunas áreas es de hormigón y en otras de asbesto cemento. En estos momentos está en construcción el edificio socio-administrativo.

La industria recibe agua a través de la red de acueducto que abastece a la ciudad y además posee dos pozos para el abastecimiento del proceso industrial. La instalación no posee ningún sistema de tratamiento de residuales y vierte sus residuales líquidos directamente al mar por medio de una zanja que la conecta con el mismo. Esta industria constituye un foco de contaminación para el medio ambiente de la zona donde está enclavada y para la bahía.

Tenería Hermanos Herrada: Se encuentra ubicada en el Reparto. La Torre. Su producción principal: Piel terminada. Su estado constructivo es bueno. Sus naves poseen paredes de bloques de hormigón y cubierta ligera.

La industria recibe agua a través de la red de acueducto que abastece a la ciudad. Para el proceso industrial se abastece de los

pozos existentes en la Tenería Patricio Lumumba mediante una conductora. La instalación evacua sus residuales desde su fundación hacia una laguna natural existente. En ocasiones se generan olores que afectan a los vecinos de la zona. La industria se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Como parte de los programas de desarrollo industrial promovidos por el ALBA se prevé llevar a cabo en esta industria inversiones para la modernización del parque tecnológico (estas inversiones ya poseen micro localización). En una segunda etapa (año 2016) se ejecutará una planta de tratamiento para los residuales líquidos.

La industria se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional. Da empleo a una fuerza de trabajo de 368 trabajadores, de ellos en oficinas laboran 65, en la Patricio Lumumba, 140; la Hermanos Herradas, 108; el Taller de Mantenimiento, 40 y la Dependencia de Zulueta, 15.

La instalación cuenta con: Nave de Producción, almacén de productos químicos, taller de mantenimiento, nave de rebaja, carpintería, almacén de productos inflamables, casa de calderas, casa de compresores, tanque elevado, casa de bombas, cisterna, tanque de aceite, tanque de combustible, cocina-comedor, garita, almacén para la producción de cuero, subestación eléctrica, banco de transformadores, cisterna de circulación cromo-pelambre, colector de residuales y cisterna para el agua de la máquina de pintura a pistola carrera.

Combinado Confitero Guaní

El Combinado Confitero a pesar de algunas dificultades ha mantenido un paso estable en la producción, se prevén nuevas producciones como son las pastas especiales. Combinado Confitero: Se encuentra ubicado en la calle C de la zona industrial. Sus producciones principales son: Caramelos, confituras, galletas finas, pastas. Su estado constructivo es bueno. Posee paredes y cubiertas de elementos prefabricados de hormigón (construcción tipología I).

La industria recibe agua a través de la red de acueducto que abastece a la ciudad. La instalación posee solución puntual para sus residuales (tanque séptico). La industria se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional. La instalación cuenta con: edificio socio- administrativo, fábrica de pastas y sorbetos, tanque de agua, cisterna, banco de transformadores, fábrica de caramelos, caseta de rebombeo y colectora de residuales.

Brinda empleo a una fuerza de Trabajo de 258 trabajadores.

Taller de Electromedicina:

Se encuentra ubicado en la Calle C de la zona industrial. Su función es la reparación de los equipos médicos de las diferentes instalaciones de salud del municipio. Es una construcción Tipología I. Su estado constructivo es bueno.

Recibe agua a través de la red de acueducto. Posee una fosa para la evacuación de los residuales. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Ofrece empleo a una fuerza de Trabajo de 13 Trabajadores.

Base Territorial Almacenes Comercio Mayorista:

Se encuentra ubicado en la zona industrial (Prolongación del Paseo Martí y Calle C). Su función es el almacenamiento y distribución de los productos alimenticios de la canasta básica del municipio de Caibarién y los aledaños (Remedios, Placetas y Camajuaní). Su estado constructivo es bueno. Nave con paredes de bloques de hormigón y cubierta con cerchas metálicas y tejas de asbesto cemento.

Recibe agua a través del acueducto. Posee fosa para la evacuación de residuales. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Posibilita el empleo a una fuerza de Trabajo de 61 trabajadores.

Base Apoyo al Turismo (Talleres SASA):

Se encuentra ubica en la Zona Industrial (Prolongación del Paseo Martí). Funciona como taller automotriz para el sistema estatal. Estado constructivo bueno. Todas las instalaciones son tipología-I, excepto el Taller de reparaciones que es de estructuras metálicas con paredes y cubierta de zinc.

Recibe agua a través de una conductora proveniente de la zona de nuevo desarrollo de viviendas. Posee solución puntual para la evacuación de los residuales. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Ofrece oportunidad de empleo a una fuerza de trabajo de 50 trabajadores.

AT Comercial - Lavandería:

Se encuentra ubicada en la Calle C de la Zona Industrial. Su función es brindar servicio de lavandería a las instalaciones turística de la cayería norte. Su estado constructivo es bueno. Compuesta por naves de estructuras metálicas con paredes de bloques y cubiertas de zinc. Posee Nave de la Lavandería, Sala de Calderas, Casa de Bombas, Local de Equipos Electrógenos, dos cisternas, Almacén. Recibe agua a través de una conductora proveniente de la nueva zona de desarrollo de viviendas. La instalación se encuentra conectada a la laguna construida para el tratamiento de residuales de la zona. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Ofrece empleo a 235 trabajadores.

Base Apoyo ECOT (UCM):

Se encuentra ubicada en la Zona Industrial (Prolongación del Paseo Martí). Su función es servir como Base Central para las operaciones de la ECOT. Su estado constructivo es bueno. Posee dos naves (estructuras metálicas con paredes de bloques y cubierta de zinc), un local usado como sala de juego y parqueo de bicicletas (estructuras metálicas, paredes de bloques y cubierta de zinc), un local de oficinas (paredes de bloques y cubierta de zinc), cuenta además con: Garita, Comedor, Oficina, Edificio Socio-administrativo (todos estos locales topología-I). Existe también dentro de la instalación un área ocupada por contenedores que

sirven como albergue a obreros de la construcción de dicha entidad.

Recibe agua a través de una conductora proveniente de la nueva zona de desarrollo de vivienda. Posee solución puntual para la evacuación de los residuales. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Ofrece empleo a 81 trabajadores

Almacén AT-Comercial:

Se encuentra ubicado en la zona Industrial (Prolongación del Paseo Martí). Su función es el abastecimiento al turismo que se desarrolla en la cayería Norte. Su estado constructivo es bueno. Es una nave de paredes de bloques y cubierta con estructuras metálicas y planchas de zinc. Posee además oficinas que tienen paredes de bloques con cubierta de zinc, el comedor que es de bloques con cubierta de asbesto cemento y el local del Equipo Electrógeno y la Garita que son tipología-I.

Recibe agua a través de una conductora proveniente de la zona de nuevo desarrollo de vivienda. Posee solución puntual para la evacuación de residuales. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Ofrece empleo a 208 trabajadores

Taller Comercio Interior:

Se encuentra ubicado en la Calle C de la Zona Industrial. Funciona como taller automotriz. (Reparación y mantenimiento de

vehículos). Su estado constructivo es bueno. Constituido por naves con paredes de bloques de hormigón y cubierta con cerchas metálicas y planchas de asbesto cemento.

Recibe agua de la red de acueducto que abastece a la ciudad. Posee solución puntual para la evacuación de residuales. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Ofrece empleo a 14 trabajadores (todos hombres).

Dentro de la trama urbana se encuentran:

EPICAI (Langostera):

Se encuentra ubicada en la calle 4 entre 15 y 17. Su objeto social principal es la producción industrial de alimentos. Su estado constructivo es bueno. Sus naves poseen paredes de muros de mampostería y cubierta de asbesto cemento. El área socio-administrativa está construida con el sistema prefabricado Sandino.

La industria recibe agua a través de la red de acueducto que abastece a la ciudad y por pipas que la trasladan desde un pozo que posee la industria en las afueras de la ciudad (Dolores). Su consumo puede llegar hasta 230 m³/día. La instalación evacua sus residuales directamente a la bahía provocando contaminación en la misma. Para resolver esta situación se llevará a cabo próximamente la construcción de una Planta de Tratamiento que ya se encuentra micro localizada. La industria se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Entre sus objetivos de su política industrial está la de elevar los niveles de producción en los diferentes surtidos con destino al consumo interno, la comercialización en el Mercado Interno de Divisas y la exportación, así como la de los servicios, garantizando altos estándares de calidad y la protección al medio ambiente, a través del incremento del maricultivo de especies y el cumplimiento de la legislación ambiental vigente.

Ofrece empleo a 300 trabajadores en la época de captura de Langosta, 240 en época de veda.

La Instalación cuenta con: procesadora de langosta, procesadora de pescado, taquillas, esponjería, proceso de jaibas, pasillo termado, comedor, edificio administrativo, parqueo de bicicletas y garita.

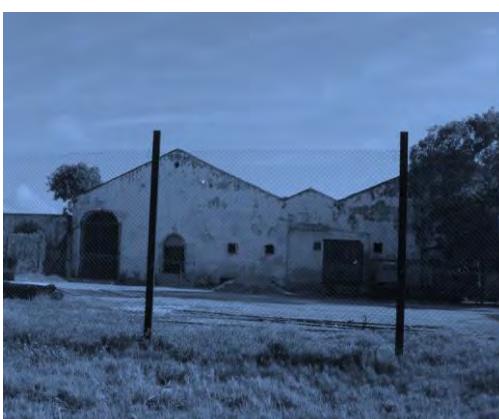
Vinatera del Norte:

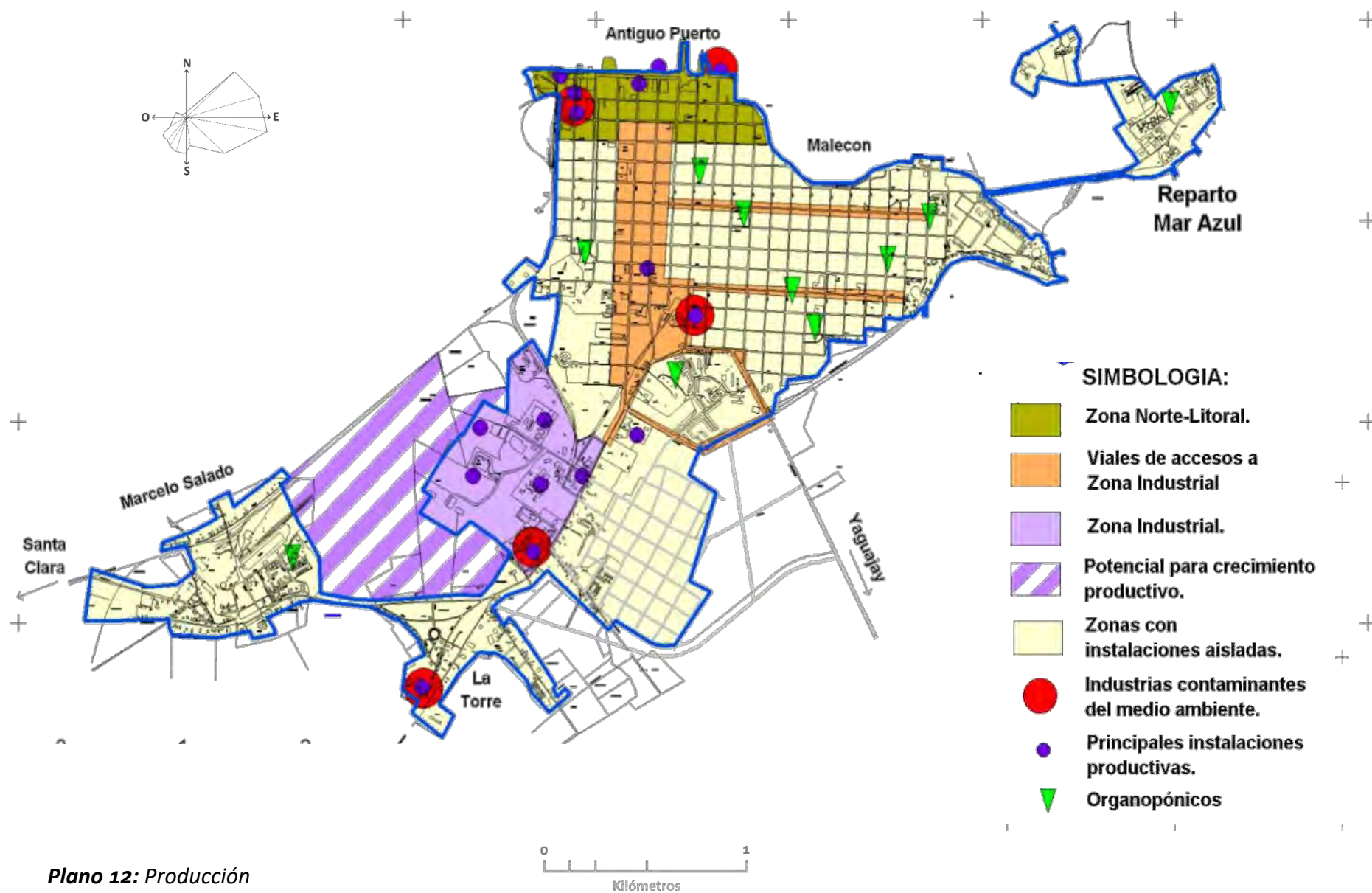
Se encuentra ubicada en la calle 4 entre 1 y 3. Sus producciones principales son: Bebidas alcohólicas, vinos secos, vinos dulces. Su estado constructivo es bueno. Sus naves poseen paredes de bloques de hormigón y cubierta con cerchas metálicas y tejas de asbesto cemento.

La industria recibe agua a través de la red de acueducto que abastece a la ciudad. La instalación evacua sus residuales se encuentra en proyecto y actualmente como forma de eliminar la carga contaminante se entrega directamente al porcino charco hondo. Se abastece de electricidad del Sistema Eléctrico Nacional.

Ofrece empleo a 76 trabajadores.

Potencial industrial de la ciudad.





Plano 12: Producción

3.6. Sistema de ocio

- Centralidades Urbanas.

Análisis del funcionamiento del Centro de Servicios dentro del Sistema de Asentamientos Poblacionales. SAP.

El Municipio Caibarién posee una forma alargada y estrecha. En su zona Central Norte se localiza la ciudad de Caibarién, y en ella el Centro de Servicios municipal. Si bien la posición centralizada del Centro de Servicios desde el punto de vista geográfico favorece su funcionamiento, hay elementos que dificultan la conectividad entre este y los asentamientos.

La zona Oeste del Municipio es la que mayores dificultades presenta; la que está formada por el Consejo Popular Refugio. Todos los asentamientos poseen un buen nivel de servicios básicos y las cabeceras de los Consejos cuentan con los servicios intermedios. Las relaciones con el Centro de Servicios Municipal se dificultan por el mal estado de los caminos y el insuficiente transporte automotor.

Esto provoca que en muchos casos el recorrido para acceder a la cabecera tenga que realizarse de forma extraterritorial, o simplemente la población acude a otros asentamientos más cercanos pertenecientes a otros municipios.

El Consejo Popular Refugio es el que mayores dificultades presenta, dada la distancia entre el Centro del Consejo y la Cabecera Municipal que es de 23,9 Km, el mal estado de los viales y los problemas con el transporte. La población de este Consejo tributa a Vueltas, asentamiento del municipio Camajuaní distante a 10 Km. y con buena accesibilidad.

La zona Este del municipio presenta muy buena comunicación con la cabecera municipal provocado por su localización junto al Circuito Norte. En el caso de los asentamientos situados al Sur del municipio, la comunicación es a través de viales en su mayor por ciento en mal estado técnico.

Análisis del Funcionamiento del Centro y los Subcentros de Servicios de la ciudad.

La ciudad de Caibarién posee un único Centro de Servicios, localizado en la zona Noroeste de la ciudad y que permanece inalterable en su posición desde la fundación de este asentamiento, a él fluye la población de la ciudad y del municipio en busca de servicios de nivel superior o municipal. Debido a la presencia de la mayor parte de los servicios intermedios la población de la ciudad está obligada a moverse hasta el centro a buscar estos servicios.

Sin embargo, a lo largo del tiempo, el desarrollo de la ciudad ha propiciado el surgimiento de subcentros producto de la localización de determinados servicios, que, aunque de pequeño rango, complementan la función del Centro, y se han desarrollado hacia el reparto Van Troi y al Suroeste de la ciudad en el antiguo CAI Marcelo Salado, constituyendo además los centros de los Consejos Populares de estas zonas.

Por otra parte, tiene un carácter muy especial el subcentro Mar Azul, localizado en la playa, con una función turístico-recreativa.

Subcentro Van Troi:

Cuenta este subcentro además de los servicios básicos - supermercado, seminternado de primaria, círculo infantil, panadería, agro mercado y consultorios médicos- de otros de nivel esporádicos como son la sala de video, joven club de computación,

centro nocturno y puntos de venta en divisas y de comercio y gastronomía.

A este subcentro tributa la población residente en la zona Sureste de la ciudad, el reparto Aeropuerto y el asentamiento Cambaíto, (localizado cercano a la ciudad), lo que provoca un flujo de población en busca de servicios los que se encuentran en muchos casos a máxima o por encima de su capacidad de explotación.

Existe potencial de áreas libres para nuevas edificaciones. Es recomendable el crecimiento en altura de las nuevas edificaciones de servicios con vistas a lograr el uso racional del suelo y la integración a la volumetría general del Reparto.

Al Sur del reparto Van Troi se encuentra en ejecución la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo, la que se prevé cuente con servicios de diferentes niveles. Sin embargo, en la actualidad los servicios no se han ejecutado en su totalidad y la población residente se ha incorporado al reparto Van Troi, lo que hace aún más crítica su situación.

Subcentros Marcelo Salado:

El batey del antiguo CAI Marcelo Salado, integrado al área urbana, posee un buen nivel de servicios básicos de acuerdo a la política establecida por el MINAZ para los bateyes azucareros; (Biblioteca, terreno de pelota, sala de video, farmacia, tiendas de víveres, panadería, museo de la azúcar, etc.) Por su posición periférica, a este subcentro solo fluye la población residente en el batey y población rural próxima.

Subcentros Mar Azul:

Como parte imprescindible de la función turística, la Playa Mar Azul cuenta con instalaciones gastronómicas, recreativas y

deportivas, puntos de ventas en divisas, tienda de víveres, que garantizan las condiciones para los visitantes que acuden a esta zona en temporada de verano. Estas instalaciones conforman un subcentro de servicios que posee gran aceptación social. Fuera de temporada de verano las instalaciones permanecen en su mayoría subutilizadas.

Caracterización del Centro Histórico Urbano (C.H.U.)

El Centro Histórico Urbano de Caibarién está localizado en la zona Noroeste de la ciudad, vinculado al puerto, elemento que propició la fundación de este asentamiento y su posterior desarrollo, por lo que constituye el elemento de mayor jerarquía en la ciudad a lo largo de los años. Está formado por un total de 56 manzanas y reside en él una población de 4871 habitantes, el 14,5 % de la ciudad.

Hacia la zona Norte, bordeando el litoral se localiza la antigua zona portuaria, donde se levantan monumentales almacenes que evidencian el auge económico y comercial que tuvo esta zona como punto fundamental de embarque de azúcar y otros productos hacia el exterior del país. Con el cierre del puerto en la década de 1980, la mayor parte de las instalaciones se arrendaron a organismos, esto unido a la ausencia total de acciones de mantenimiento y/o reparación provocó el gradual deterioro de la zona. No obstante, a ello, esta zona guarda grandes valores ambientales que ameritan ser preservados.

Respetando el trazado urbano original de este asentamiento, las principales edificaciones de carácter social y administrativo se localizaron rodeando el parque La Libertad (El Ayuntamiento-hoy Asamblea Municipal del Poder Popular, la iglesia, la antigua Colonia Española- hoy en estado ruinoso, y el Liceo-hoy Museo Municipal) las que por sus valores arquitectónicos y ambientales ofrecen una imagen característica de la zona.

Desde el punto de vista morfológico esta zona se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal de las vías, alineadas con los ejes Norte-Sur y Este-Oeste, sus manzanas cuadradas y de dimensiones regulares (90x90 metros) y el predominio de las edificaciones de un nivel (91%), solo en la zona inmediata al parque se alcanzan alturas superiores 2-3 niveles en algunos edificios públicos construidos en etapas posteriores.

La presencia de las edificaciones que en forma de tira ocupan la manzana y de los portales corridos con cubiertas de tejas aporta coherencia a la imagen urbana de esta zona. La vivienda tiene una mayor presencia hacia la zona sur del Centro Histórico Urbano, donde predomina manteniendo los principales elementos arquitectónicos y urbanísticos.

La antigua zona portuaria desde el punto de vista morfológico posee características especiales. La manzana es ocupada por grandes lotes destinados a almacenes, los que se destacan por su volumetría, algunos de los más próximos a las zonas residenciales adoptan en sus fachadas elementos estilísticos característicos de la ciudad (portales, pretilos decorados)

Desde el punto de vista arquitectónico predomina la Arquitectura Tradicional (45 %), coincidiendo con la etapa de ocupación del C.H.U. y que prevaleció hasta 1905-1910, a partir de 1910 comienzan a surgir nuevos estilos ocupando lotes vacíos o realizando remodelaciones en las fachadas, pero manteniendo la estructura tradicional en planta. Así vemos exponentes de los estilos Ecléctico (el segundo en predominio ya que se manifiesta en la etapa de florecimiento económico de la ciudad), Proto neoclásico, Art Decó y el Movimiento Moderno.

Zonas funcionales dentro del Centro Histórico: La zonificación funcional del C.H.U. de la ciudad de Caibarién atendiendo a su uso de suelo actual no difiere en gran medida de la concepción original

y que se concretó en la época de mayor esplendor y auge económico entre los años 1900 y 1930. Ya desde esa época estaban claramente definidas las zonas del puerto, el Centro de Servicios y la zona residencial. A continuación, se analizan las zonas funcionales que actualmente conforman el C.H.U.

Zona 1: Dentro de esta zona están claramente definidas 2 subzonas cuyas características a continuación se detallan:

Subzona 1- A. Zona de Centro de Servicios. En ella se concentran el mayor número de instalaciones de servicios con carácter de centro o superiores como: culturales, comerciales, gastronómicos, administrativos, etc., tanto de uso diario como nocturno. Esta es el área de mayor animación dentro de la dinámica social de la ciudad motivada fundamentalmente por el flujo de población a los servicios, así como la fuerza de trabajo que allí tributa. La comunicación con el resto de la ciudad se logra a través de las vías principales (calle 6, 14, Ave 11 y 13).

Algunas de las edificaciones que rodean el parque presentan un estado crítico, como la antigua Colonia Española, lo que afecta la imagen de esta zona y provoca además “zonas muertas”, reforzado por la existencia de funciones productivas en posiciones privilegiadas (ejemplo el taller de Artes Gráficas).

Subzona 1 - B: Zona funcional complementaria al Centro de Servicios; en ella también se insertan los servicios, pero en menor escala. Existe una alta presencia de edificaciones con usos administrativos y en general pertenecientes al sector terciario. También aparecen usos inadecuados (talleres y almacenes vinculados a vías principales y ocupando posiciones privilegiadas). y es frecuente encontrar edificaciones en mal estado técnico debido a la ausencia de mantenimientos. Resulta un problema para esta zona el mal estado técnico de los portales de uso público.

Zona 2: Zona del Puerto: Se extiende a lo largo del Litoral y zona Noroeste inmediata, comprende la antigua zona portuaria. Se caracteriza por la presencia de almacenes, algunos con alto grado de deterioro y de espacios libres. Existen en esta zona instalaciones productivas de importancia como la Procesadora Industrial XX Aniversario (Villamar), la Vinatera del Norte, los Talleres de Maquinado y Pailería de la TransCupet y almacenes de ALMEST entre otras.

Zona 3: Zona Residencial: Aunque el uso residencial se aprecia de forma puntual en las zonas 1 y 2; es en esta zona donde predomina la función residencial, servicios de diversa categoría. y otras funciones (talleres, almacenes).

Los servicios y su distribución en el C.H.U: En el Centro Histórico Urbano existen 82 instalaciones de servicios. Cuenta con 23 instalaciones de servicio superiores de diferentes usos, como son los culturales, gastronómicos, recreativos y también instalaciones de salud como la óptica. Otros servicios de carácter municipal como Bancos, Bufetes, Fiscalía y Tribunal, ONAT, Registro Civil, Registro de la Propiedad, Oficina de Trámites del MININT y otros están localizados en el centro.

Además, en esta zona existe una alta concentración de servicios básicos y esporádicos que resultan muy por encima de los necesarios para población residente, entre ellos se destacan las bodegas e instalaciones educativas de diferentes tipos.

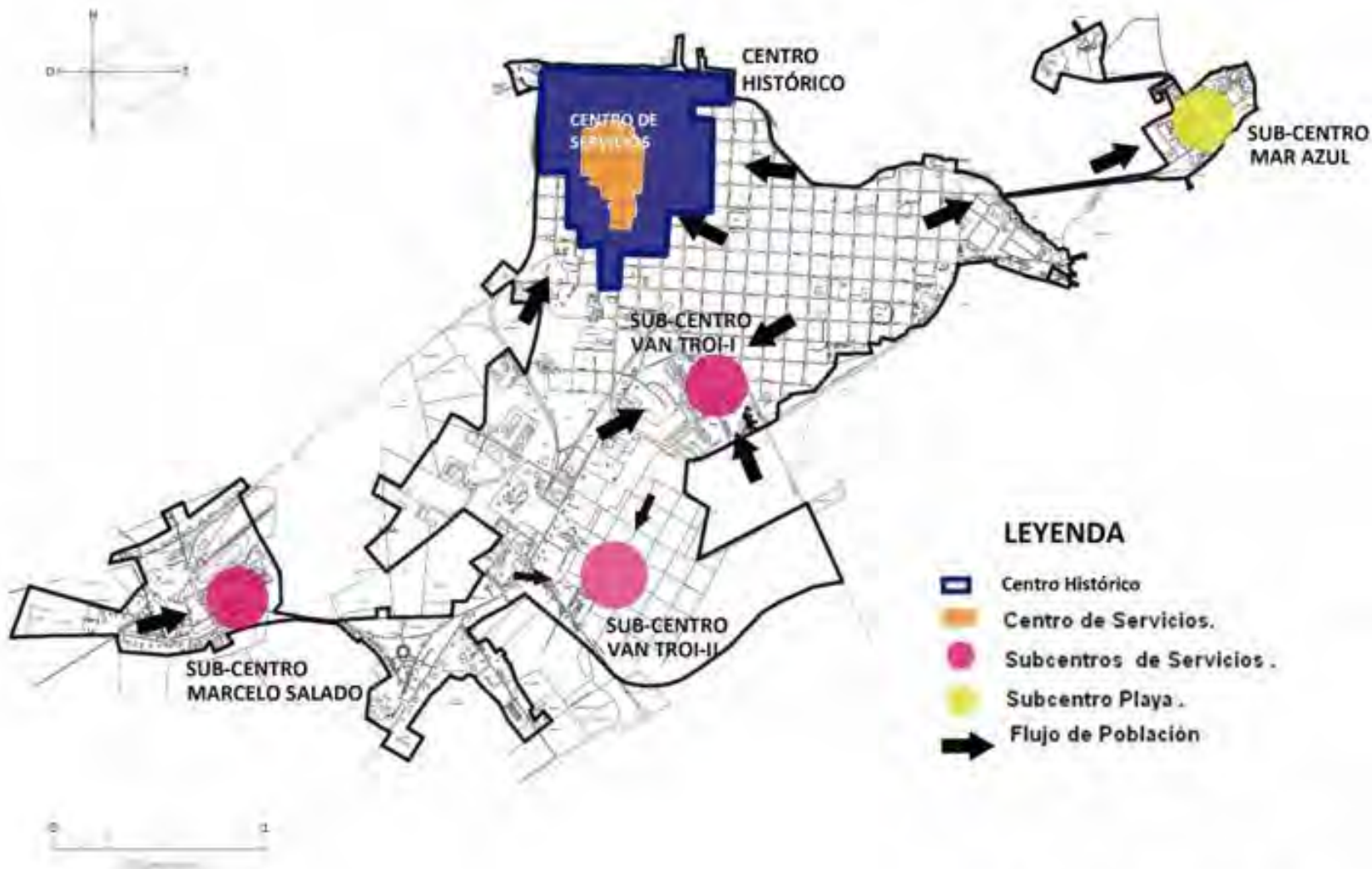
El centro de servicios no cuenta con áreas libres para la inserción de nuevas funciones, sin embargo, la existencia de locales con usos inadecuados o incompatibles constituyen un potencial para la ubicación de nuevos servicios superiores, pues la ciudad requiere de servicios especializados para fines culturales, recreativos, gastronómicos y de alojamiento, tanto para la población residente como para el turismo de tránsito.

En el C.H.U. se aprecia déficit de áreas verdes (sólo existen en el Parque Municipal, Paseo Martí y Parque Infantil), aunque existen áreas libres junto a la Calle 2 y 4 (hoy subutilizadas) que permiten el incremento de estas, así como Espacios Públicos, Micro parques y otras áreas de uso común. Existen algunas instalaciones productivas (almacenes y talleres) cuyos usos resultan incompatibles para esta zona dadas las características generales de estas.

- La Carpintería (ave 9 y esq. 4) por la contaminación de ruido.
- La imprenta por contaminación de ruido y vibraciones que afectan la estructura del edificio y sus alrededores.
- TransCupet por su incompatibilidad con sus funciones afectando las visuales de la ciudad (parqueo de carros y tanques de combustible de gran tamaño, ocupando un área de 8360 m2.
- El Tribunal Municipal (calle 10 e/ 9 y 11) incompatibilidad con sus funciones en el centro de servicio.
- El almacén de la OBE (calle 8 e/ 5 y 7) incompatibilidad con sus funciones en el centro de servicio.

Existen otras Industrias que a pesar de no causar gran impacto su uso no está acorde con el lugar donde están:

- La U.E.B. Procesadora industrial Villamar (utiliza en el proceso productivo amoníaco lo que puede provocar un desastre químico.)
- La Vinatera del Norte, que, aunque han encontrado solución para disminuir sus contaminantes se considera incompatible con el C.H.U. por sus funciones. Se debe señalar que las edificaciones donde se ubican la imprenta y Transcupet son que mejores se conservan dentro del centro de servicios.



Plano 13: Centralidades Urbanas

- Turismo y recreación.

En la actualidad la actividad turística viene precedida por una creciente diversificación del producto turístico, promoviéndose los temas relacionados con los valores naturales, culturales y de identidad nacional.

Caibarién, por su cercanía al Polo Turístico de la Cayería Noreste de Villa Clara, debe jugar un papel protagónico, pues es el centro poblacional que recibe de forma directa los impactos positivos o negativos que de este desarrollo se derivan. Además, debe constituir un atractivo especial para los turistas interesados en conocer las costumbres e idiosincrasia de nuestro país.

Para asimilar los cambios la ciudad debe estar preparada para lograr un desarrollo integral, en cuanto a la rehabilitación y protección de sus condiciones medioambientales, el estado del fondo edificado y la preservación de sus valores arquitectónicos y naturales. El objetivo fundamental que se persigue en este trabajo es evaluar las condiciones físico-espaciales de la ciudad para potenciar la actividad turística, lo cual trae aparejados beneficios desde el punto de vista social, económico y cultural.

En el caso de las ciudades cubanas, los centros históricos resultan muy atractivos, pues muestran un patrimonio que no ha sido objeto de grandes modificaciones, pudiéndose encontrar en ellos la herencia de épocas anteriores.

En el centro histórico de la ciudad de Caibarién, se concentran la mayor cantidad de edificaciones y espacios públicos de mayor significación. Posee una imagen propia, constituyendo además el centro de la vida social del asentamiento. En la zona que bordea el Parque, se desarrollan las tradicionales parrandas, fiestas de gran colorido que pueden constituir un atractivo especial para el turismo de tránsito por la ciudad.

Hay elementos que afectan la imagen y calidad ambiental de esta zona, entre los que se encuentran: el predominio del estado constructivo regular y malo en las edificaciones; debido a su antigüedad y ausencia de una política de mantenimiento y el mal estado técnico de portales de uso público, elemento característico de la ciudad. Esta situación reviste mayor importancia considerando que esta zona está en zona de alto riesgo (gran parte bajo la cota 2 de inundación) y por tanto expuesta a la incidencia de eventos hidrometeorológicos.

En los alrededores del Parque se localizan los edificios de mayor importancia (Casa de Gobierno, Iglesia, Colonia Española, Liceo, etc. Se han realizado labores de mantenimiento fundamentalmente en las fachadas (pintura, repellos), pero se aprecia la necesidad de intervenciones puntuales encaminadas a rescatar los valores de los inmuebles y adecuarlos a funciones acordes al lugar privilegiado que poseen.

Dentro del Centro Histórico se destaca la antigua zona portuaria, la que ofrece una imagen muy característica que puede ser rescatada, pero se precisa de acciones emergentes para su revitalización e incorporación a la vida de la ciudad. La arquitectura de estos almacenes, su integración al mar y vinculación al Centro de Servicios, constituyen un potencial para el desarrollo turístico de la ciudad. Existiendo dos Planes Parciales y de Estudio que de ejecutarse harían atractiva a esta zona portuaria, la cual enlaza la carretera a Cayo Conuco, al Malecón y este con la zona de la Playa, pudiéndose formar una franja costera muy atractiva para el turismo. Esta zona se comunica mediante el canal de acceso al puerto con toda la cayería, lo que puede favorecer el arribo de turistas a la ciudad utilizando esta vía, pero se requiere accionar en la franja litoral una política de rescate de sus 8 muelles y espigones, además de eliminar elementos hundidos y escombros que dificultan la navegación y crear las

condiciones y construcción de una marina para el atraque de embarcaciones, ya sean turísticas o deportivas.

El Malecón. Las áreas libres aledañas al Malecón poseen un alto valor paisajístico y representan un potencial para crear nuevas funciones sociales y recreativas, creando una importante imagen de la ciudad hacia el mar.

La franja que ha sido rellenada ha permitido ganar áreas para la ciudad, pero su localización en zona de alto riesgo –bajo la cota 2 de inundación- limita su explotación turística, pues los nuevos usos estarán condicionados en este sentido. Se propiciarán los espacios públicos (plazas, parques, áreas deportivas, etc.), que favorezcan las actividades sociales y el rescate de actividades acuáticas tradicionales: pesca, navegación deportiva, recreativa y baño, etc. Para lograr una integración y valorización total en la zona se hace necesario resolver el problema de la contaminación que hoy presenta todo el litoral, agravado por el vertimiento de residuales humanos sin tratamiento previo.

Playa Mar Azul. Ha constituido tradicionalmente una de las principales ofertas para la población de la ciudad y la provincia, recibiendo un alto por ciento de vacacionistas. Es un balneario urbano de uso intensivo, que ha estado sometido a sobreexplotación, lo que provocó un progresivo deterioro de este recurso y sus instalaciones. La mayor parte de las instalaciones de alojamiento se encuentran vinculadas a la Empresa de Alojamiento y Gastronomía que brinda servicios a la población y su estado constructivo predominante es bueno. Las capacidades resultan insuficientes dada la alta demanda de la población en temporada de verano, por lo que algunas viviendas aisladas y en edificios multifamiliares son alquiladas por sus propietarios, aprovechando la alta demanda de la población.

Parte de la vegetación original fue eliminada por la urbanización. Algunas instalaciones existentes poseen su propia área verde, aunque no son profusas, además el paso de los ciclones por la zona ha ocasionado pérdida de árboles, por lo que existe déficit de áreas verdes con función climática (sombra) y paisajística, a lo que se une la ausencia de mobiliario y equipamiento típico de un balneario. Estudios precedentes de este territorio (Esquema de Desarrollo Playa Caibarién), planteaban la permanencia de las viviendas localizadas en la zona central, pero sin incrementos; así como la reubicación de las ubicadas en la franja de playa que interfieren la función turística. En estos años se aprecia que la tendencia ha sido a mantenerse sin incrementos el número de viviendas.

Al igual que en el resto de la ciudad, el recurso agua en la zona está sujeto a las limitaciones del sistema, y en el caso de las instalaciones turísticas son abastecidas por pipas. Las soluciones puntuales de residuales han estado sometidas a mantenimientos capitales, reduciendo sensiblemente la carga contaminante al litoral. La paralización de la ejecución del sistema de alcantarillado de esta zona, iniciado en los años 80, ha sido un freno para la localización de nuevas inversiones, y para el desarrollo turístico de este territorio. Toda el área de la Playa está cubierta por el servicio eléctrico, sin embargo, la zona presenta problemas de bajos voltajes y graves problemas con el alumbrado público. Este territorio cuenta con un potencial de áreas libres para nuevas funciones (alojamiento, servicios, áreas verdes, deportivas, etc.; así como se evaluó la posibilidad de crear una playa artificial hacia la Ensenada del Muerto, zona que reúne las condiciones necesarias, una vez eliminados los focos contaminantes que hoy la afectan.

Considerando la alta incidencia de la Playa en la recreación de la ciudad y la provincia, desde el 2012 se realizan planes de medidas

emergentes con el objetivo de atenuar la crítica situación de la misma. El Plan abarcó varios aspectos dentro de los que se incluyen el saneamiento de toda el área de playa, la limpieza y puesta en funcionamiento de las soluciones de tratamiento de residuales existentes y el dragado del Canal de Las Varas para permitir el intercambio de las aguas entre los dos acuatorios. Para el caso específico de la playa, se realiza el vertimiento de arena en algunos sectores y colocación de sombrillas de madera y guano - para sombra- en toda el área de exposición solar.

El plan incluye además la rehabilitación de las áreas verdes existentes. Fuera de temporada de verano, este territorio constituye una zona muerta dentro de la dinámica social de la ciudad, sin embargo, debe potenciarse como una alternativa para desarrollar el turismo nacional, aunque se dan actividades recreativas nocturnas los fines de semana.

Central Marcelo Salado. Ubicado al Suroeste de la ciudad, fue desmantelada la industria. El MINAZ de Villa Clara definió dentro de su estrategia de desarrollo, adaptar parte de sus naves a Museo de la Industria Azucarera, único en su tipo en la provincia y que puede constituir una oferta muy atractiva para los turistas que visitan la zona. En este lugar se efectúa además anualmente el Festival del Vapor, en donde se realiza una muestra de locomotoras de vapor –auténticas piezas museables- en pleno funcionamiento.

Cayo Conuco. A 5 km al Norte de la ciudad de Caibarién fuera del límite urbano, se localiza Cayo Conuco, el cual presenta la base de campismo Conuco (88 capacidades de alojamiento) y las edificaciones de lo que fue Plan Vacacional del MINFAR (146 habitaciones). Por sus valores naturales, Cayo Conuco puede constituir un potencial para el desarrollo del ecoturismo en el territorio Norte de Villa Clara, aumentando de esta forma la

incidencia de turistas nacionales en la ciudad de Caibarién. Caibarién posee una fuerte tradición cultural, figuras insignes de la cultura cubana han dado a esta ciudad su máximo quehacer, entre ellas se encuentran: Leopoldo Romanach (pintor), Gelabert (escultor), Roberto Urbay (músico) y Manuel Corona (músico), entre otros. Las fiestas populares constituyen un elemento característico de la ciudad. La Parranda Tradicional se celebra anualmente y constituye un acontecimiento de gran importancia para toda la ciudad. Se celebran en el mes de diciembre y tienen como marco el parque “La Libertad”, donde se realiza la tradicional lucha entre los barrios La Loma y La Marina. Se realizan en el parque monumentos lumínicos en armazones de maderas, llamados: trabajos de plaza, así como congas y paseos de carrozas. Es un acontecimiento de gran colorido y típico de esta región del país.

Además, en el mes de agosto coincidiendo con el Día del Caibariense Ausente (día 26 de agosto) se celebran los carnavales acuáticos, teniendo como escenario el litoral del malecón. La ciudad posee una gran variedad de comidas típicas, confeccionadas a base de mariscos, estando entre las más conocidas la “salsa de perro” ofrecida antiguamente en el Hotel España. De igual manera existe tradición en cuanto a vinos, contando con una industria de este tipo (Vinatera del Norte).

Existen además algunos elementos en la ciudad en los que se puede trabajar, y que a continuación se mencionan:

- Desarrollar la Casa de la Trova Tradicional, partiendo de la figura de Manuel Corona.
- Mantener las regatas de velas y rescatar las competencias deportivas-recreativas en el litoral de la ciudad, aprovechando el potencial que representa la escuela Provincial de Velas en este lugar.

- Ampliar los servicios superiores de ciudad con vínculos directos con el mar. La zona de la Playa posee prácticamente todas las instalaciones de alojamiento de la ciudad. Por el carácter provincial de este balneario estas capacidades resultan insuficientes dada la alta demanda de la población, a pesar de las limitaciones y problemas que posee el territorio. Resulta además una limitante, que en su mayor por ciento estén vinculadas a organismos provinciales existiendo solo un mínimo de capacidades para la población.

Dentro de la trama urbana existieron hoteles con una fuerte tradición como es el caso del Hotel Comercio (hoy en ruinas) que ofrece un potencial que puede ser rescatado para la ciudad y el turismo de tránsito y las entidades de la Empresa de Alojamiento y Gastronomía. En cuanto a las capacidades de alojamiento existentes en Cayo Conuco, no se consideran en el balance de la ciudad considerando sus características específicas. Las limitaciones de la infraestructura constituyen un serio problema para el desarrollo de las instalaciones de alojamiento en la ciudad. Fuera de los aspectos antes mencionados, Caibarién cuenta con una base material muy pobre para la recreación, brindando muy pocas ofertas para la población y carentes de condiciones en la mayoría de los casos para dar servicio al turismo internacional. Para la evaluación de este tema se consideraron cines, galería de arte, casa de la cultura, centros nocturnos, áreas recreativas (pista juvenil), salas de video, círculo social, parque infantil, zoológico, áreas deportivas, etc.

Dentro de la trama urbana, en el centro de servicios se localizan la mayor parte de las instalaciones recreativas (Pista Juvenil, Centro Nocturno, Cine y Parque Infantil, pero resultan insuficientes y no cubren las expectativas de la población. El mal estado técnico de las instalaciones culturales y los problemas de funcionamiento atentan contra su explotación.

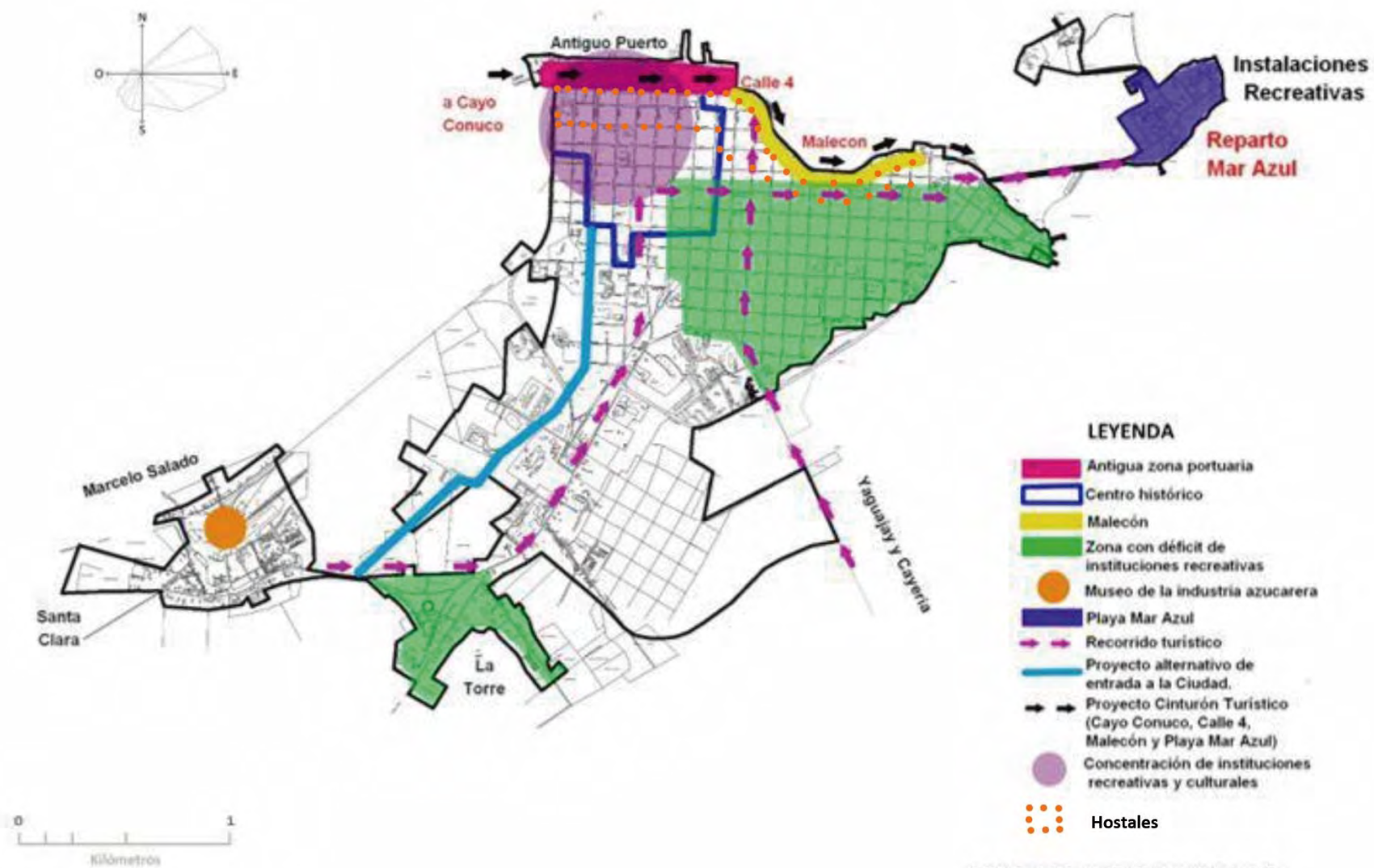
El Centro de Servicios que debe constituir el punto de intercambio social (tanto diurno como nocturno) presenta hoy una situación desfavorable. Con vistas a solucionar esta problemática debe trabajarse en la recuperación de algunas edificaciones que por su localización y características permiten adecuarse a funciones recreativas, tal es el caso de la antigua Colonia Española. Debe potenciarse la creación de museos de la fotografía, arqueología, casa de la trova, etc., aprovechando el potencial de valores históricos, culturales y arqueológicos existentes y sin explotar, lo que posibilitará nuevas ofertas a la población y el turismo, así como revalorizar la zona. Hacia determinados sectores de la ciudad o ejes viales se localizan de forma puntual instalaciones recreativas, pero en general la oferta es muy pobre. La zona Sureste es la que presenta la situación más crítica. El Marcelo Salado y el reparto La Torre a pesar de su lejanía, cuentan con determinadas instalaciones recreativas (Círculo Social, Biblioteca, sala de videos, Terreno de Pelota, Parque Infantil y áreas deportivas) que cubren las necesidades básicas de su población. El Complejo Deportivo Humberto Jordán Gallo, localizado al Oeste de la ciudad, presenta problemas de conectividad y lejanía, que afectan su explotación. La calle 2 y 4 y el Malecón ofrecen un potencial para nuevas funciones sociales y recreativas, tanto para la población residente como para el turismo de tránsito por la ciudad. Recorridos turísticos: El trazado ortogonal de la ciudad permite una buena conectividad entre las distintas zonas. Con la creación del vial Malecón, se estructura un cinturón costero que posibilita el vínculo directo entre las zonas que ofertan potencial para el turismo en la ciudad: vincula Playa -Malecón- Antigua Zona Portuaria y dentro de ella la zona prevista para el arribo de turistas por vía marítima y Cayo Conuco. Este es un recorrido que puede

Map of the Province of Villa Clara, Cuba, showing its internal divisions and neighboring provinces. The map is divided into three numbered regions: I (northwest), II (central and east), and III (south). A blue dot marks the location of Marian. Neighboring provinces are labeled: Cienfuegos to the west, Sancti Spiritus to the south, and Santa Maria to the east. The map includes various towns and geographical features like Sagua, Encrucijada, and Sagua la Grande.

Capacidades de alojamiento en ciudades tan emblemáticas como Remedios, Caibarién, Camajuaní, y la propia Santa Clara, además de Sagua la Grande, que estará siendo lanzada como destino en el marco del evento. En tanto que en las localidades que quedan más al interior, “se está exigiendo el trabajo mancomunado con industrias y entidades territoriales, para lograr reanimar también la infraestructura cultural, gastronómica y de otros servicios”, ha acotado la directiva. Las acciones en este 2019 han sido: Reforma del Museo azucarero y los establecimientos Grill Bahía, Taberna del Puerto y Dinos Pizza. La ciudad cuenta además con 57 hostales en cuc.

Potencial turístico





Plano 14: Turismo y recreación.

- Espacios públicos y áreas verdes.

El Sistema de Espacios Públicos, comprende el conjunto de espacios de carácter abierto, exento de edificaciones, definidos dentro del perímetro urbano y concebido para abrigar diversas funciones de participación social. Brindan a la comunidad una interrelación con el medio ambiente que la rodea, proporciona y facilita el contexto urbano adecuado para las relaciones sociales, además de incidir ecológicamente en el confort urbano y funcionar como elemento articulador entre varias áreas de la ciudad.

Caibarién cuenta con 18,5 hectáreas, constituyendo el 3.22 % de la superficie total de la misma. Está constituido por espacios de diferentes tipos: parques y micro parques, paseos arbolados, plazas, áreas deportivas al aire libre, espacios naturales abiertos y otros. Como parte del subsistema de espacios públicos también encontramos las calles, avenidas y portales públicos con alto predominio de circulación peatonal.

Espacios Públicos	Cantidad	Área (m²)
Plaza.	1	7225.00
Micro parques.	10	4933.92
Parques infantiles.	4	4117.76
Zoológico.	1	43043.22
Paseos arbolados.	4	44890.00
Áreas deportivas al aire libre.	10	42415.00
Espacios abiertos naturales.	1	38132.21
Total.	31	184757,11

Tabla No. 15. Espacios Públicos

En la ciudad encontramos una sola plaza localizada en el Centro Histórico Urbano de la ciudad.

Plaza “La Libertad”.

Ocupa en área total de 7225.00 m2 y fue concebida en el trazado urbano original de esta ciudad. Su estado técnico es bueno, siendo objeto de continuas reparaciones.

El mobiliario está compuesto por bancos de granito y madera localizados en los jardines, existe un alto número de árboles, así como plantas ornamentales que realzan el entorno. Presenta luminarias que le conceden una imagen característica. En la parte central se alza la Glorieta, declarada Monumento Nacional y reconstruida hace algunos años.

Está rodeada de edificaciones con altos valores arquitectónicos y urbanísticos, pero el estado ruinoso de algunos inmuebles y la ausencia de actividades nocturnas en las edificaciones que la rodean (fundamentalmente comerciales y administrativas) han contribuido a la pérdida de su actividad nocturna, a pesar de que en esta plaza se efectúan las tradicionales retretas de la Banda Municipal y otras actividades festivas.

En la ciudad no existe una adecuada política cultural-recreativa para el desarrollo de estos espacios. La ciudad cuenta con 10 Micro parques, 4 Parques Infantiles y un Parque Especializado que es el Zoológico.

Micro parques. Han sido creados dos nuevos micro parques con la nueva urbanización del reparto Van Troi II dentro de las edificaciones, estos dos espacios (Micro parques) se previeron en la etapa de proyecto de la nueva urbanización, no así los creados en la trama urbana ya existente, donde la mayoría existen en áreas residuales, en esquinas vacías obtenidas por la demolición de edificaciones dentro del tejido urbano y que hoy son espacios restringidos en tamaño, con limitantes físicas (generalmente otras edificaciones), que no permiten su ampliación salvo con afectaciones.

El estado técnico de este micro parque en general es de regular. La mayoría carece de árboles de sombra para garantizar el descanso a la población y el resto del área verde (arbustos, césped) es insuficiente en la mayoría de los casos. El mobiliario de estos espacios es escaso (solo algunos bancos) y en general su diseño es muy pobre, lo que afecta la imagen urbana. En ninguno de los espacios existe gráfica urbana. En cuanto al alumbrado público es insuficiente en la mayoría de los casos.

Los micro parques ubicados en los repartos “Ciudad Pesquera” en Calle A e/ Calle 1 y 2 y el de Marcelo Salado en calle 4ta esquina calle D, CAI “Marcelo Salado”, son de vital importancia para la comunidad por encontrarse estos repartos en una posición periférica respecto a la ciudad, sin embargo, este elemento no se explota y prácticamente no poseen función social, a pesar que hace poco tiempo el Marcelo Salado sufrió una remodelación. Los micro parques “La Güira” ubicado en Ave 21 e/ calle 28 y 30; “El Vaquerito” en Ave 11 y calle 22, ambos se localizan junto a los viales principales de acceso a la ciudad, y

requieren mejorar sus condiciones actuales en cuanto a diseño, mobiliario e iluminación.

Algunos estos micro parques se localizan en áreas inadecuadas, como es el caso de “La Torre”, ubicado en Calle D e/ B y F y “Mártires del Pensativo” en la Ave 13 y calle 2, donde el primero se encuentra en un área muy restringida entre la acera y la línea de fabricación (retirada) de viviendas colindantes y el segundo aledaño a un muelle abandonado en la antigua zona portuaria, por lo que es recomendable su reubicación dentro de la trama urbana.

En el caso del micro parque “Camilo Cienfuegos”, ubicado en Calle 6 y Ave 21, se puede integrar a la futura plaza prevista aledaña al vial Malecón. En el resto de los parques se requiere acometer un adecuado tratamiento de diseño y mantenimiento general.

Un problema que vemos muy a menudo en los asentamientos al no haber espacios suficientes dentro de la trama urbana para insertar nuevas construcciones, es la utilización de los micro parques para estos fines, así es el caso del micro parque ubicado en la calle 14 esquina ave 35, consejo popular pesquera, al cual se le colocó una sala de video afectándole el área total. Este micro parque presenta problema de iluminación y ornamentación como los demás micro parques, así como la carencia de cuidado y limpieza.

Cinco zonas de la ciudad carecen de estos espacios: “Van Troi I”, Zona Oeste, “La Playa”, “Aeropuerto” y “La Torre”, en el caso de la zona de edificios multifamiliares “Van Troi II”, el Proyecto

Ejecutivo los contempla, pero no se han ejecutado en su totalidad. Las zonas Oeste y la Playa suplen su déficit con otras opciones, no así “La Torre” y el “Aeropuerto”.

Parques Infantiles.

Cuenta la ciudad con cuatro parques infantiles, de ellos solo uno concebido como Parque para la ciudad. Dos se ubican en zonas residenciales más distantes y uno emplazado dentro del sector turístico de la playa, para el uso tanto del turismo como de la población residente.

El Parque Infantil existente en la playa en calle A esquina 3ra Rpto. Mar azul, se encuentran en buen estado técnico ya que está sometido a mantenimientos sistemáticos; no así el parque Municipal ubicado en Ave 9 e/ calle 10 y 12 localizado en el Centro Histórico de la ciudad, así como los repartos “La Torre” en calle D e/ calle B y F y el “Marcelo Salado” en Calle D e/ 1ra y 2da CAI “Marcelo Salado” que están en regular y mal estado, afectando a la población infantil residente.

Algunas instalaciones presentan problemas con el equipamiento, son poco atractivas para los habitantes, tienen déficit de mobiliario o el que poseen no está en buen estado; en algunos casos la iluminación es deficiente, casi ninguna. El 25 % de los mismos carece de vegetación de sombra y de pavimentación adecuada y la vegetación que presenta no es la adecuada. Los Parques Infantiles carecen de elementos gráficos apropiados a la función que realizan.

Parque Zoológico.

Esta instalación recreativa ocupa un área de 34046.73 m², en un agradable ambiente natural donde podemos encontrar áreas para la observación y disfrute de animales, de juegos infantiles, aparatos de diversión, una plataforma para actividades culturales y una cafetería. Es un lugar de gran aceptación de los niños y población en general, que se conserva en regular estado técnico por la falta de animales para la exhibición, equipamientos del parque en mal estado, a pesar de que este Parque zoológico estar sometido a constantes mantenimientos.

La ciudad cuenta con cuatro áreas de paseos arbolados, que ocupan 44890.00 m² de área total, las que por sus características difieren entre sí.

Paseo Martí:

Se encuentra situado a todo lo largo de la Avenida 5. Es un paseo concebido en el trazado urbano original de la ciudad y ocupa un área de 9126.00 m².

Posee un adecuado diseño y cuenta con mobiliario urbano, alumbrado público y áreas verdes de 3700.84 m², no obstante, no constituye un área atractiva para la población, solo se utiliza eventualmente como área de paseo en fiestas carnavalescas.

Malecón:

El Malecón Caibariense comienza en Calle 4 y Avenida 19, bordeando el litoral hasta la Avenida 39 con 1300 ml y 17704.4 m² de área total. Es una obra concebida en la década del 80,

terminado en su totalidad el vial y en fase de proyecto el resto de las instalaciones turísticas, recreativas y culturales.

Su objetivo fue crear un importante circuito turístico que vinculará las diferentes zonas de interés de la ciudad, a su vez ganar áreas para el desarrollo de nuevas funciones sociales y recreativas, tanto para la población de la ciudad como para el turismo de tránsito. La franja arbolada posee 3966.00 m², y se desarrolla a lo largo de todo el malecón con 2.20 m de ancho.

Esta propuesta ha sido muy bien aceptada por la población en general, se ha convertido en punto de encuentro de la juventud.

La calle 11, tramo entrada a la ciudad:

La calle 11 es la vía de principal acceso a la ciudad de Caibarién, interconectando con Remedios y la cabecera provincial Santa Clara, en la sección de 400 mts, frente al cementerio cuenta con parterres arbolados, jerarquizando de esta forma la entrada Caibarién. Cuenta con área total de 7560.00 m², esta cuenta con un área verde de 3130.00 m² que representa el 41.4 % del total del área.

Vial a la playa:

Este vial es el que da acceso al reparto mar azul ubicado en la zona más al Noreste de la ciudad, el vial cuenta con una longitud de 700 ml, con área total de 10500.00 m² y un área verde de La ciudad cuenta con 10 instalaciones deportivas al aire libre, insertadas en las zonas residenciales, a excepción del Estadio de Béisbol y el terreno de Fútbol localizados ambos en el área

destinada para este uso en la ciudad. Algunas de estas instalaciones brindan servicio tanto a centros educacionales como a la población.

El 84.6% de las áreas deportivas se encuentran en regular y mal estado técnico. En la clasificación pesan los problemas de la falta o insuficiencia de la iluminación, las deficiencias del cercado perimetral y en las áreas verdes.

Las zonas deficitarias de áreas deportivas en la ciudad son “Aeropuerto”, Oeste, “Las Torre” y “Ciudad Pesquera”, no es así en la zona de Centro Histórico donde se produce la mayor concentración de estos espacios al existir 8 lo que representa el 38.46% del total, evidenciándose un desbalance en la distribución. 525.00 m², su estado técnico es bueno.

Playa Municipal Reparto “Mar Azul”.

La playa Mar Azul de Caibarién se extiende en el extremo Noreste de la ciudad. Ha constituido una de las principales ofertas recreativas para la población de la ciudad y la provincia, recibiendo un alto por ciento de vacacionistas, fundamentalmente por un día.

En el año 2004 se realizó programa emergente encaminado a mejorar las condiciones de esta zona, que incluye las áreas verdes y deportivas, los servicios y la propia área de baño, la cual presenta problemas de drenajes pluviales fragmentando y endureciendo la arena. Dicha zona cuenta con un potencial de áreas libres que permite el fomento de los espacios públicos.

Como parte del subsistema de Espacios Públicos también analizamos aquellos viales con fuerte predominio de circulación peatonal y la red de galerías que conforman los portales públicos.

Calles:

Para este análisis se consideraron las Calles 14, 22 y avenida Playa, en las que la actividad peatonal es tan fuerte que reafirman su función como espacio público. Su longitud total es de 3420 m, considerando una franja de 2.00 metros a ambos lados del vial, se obtiene un área total de 13680 m².

- Calle 12 final y Avenida Playa: Vial principal, en él confluyen la circulación peatonal y vehicular, vinculando la zona de la Playa con el Centro. Presenta portales públicos en estado técnico regular de regular para mal.
- Calle 14: Vial principal, en él confluyen la circulación peatonal y vehicular vinculando la zona de Centro con la Playa. Esta vía posee aceras en toda su longitud y en algunos tramos existen portales públicos, en ambos casos en regular estado. Presenta parterre la acera Norte, del tramo entre las avenidas 25 y 35. Su estado técnico es regular
- Calle 22: Vial principal de la zona Sureste, por él transitan al unísono peatones y vehículos diversos. Carece de aceras en su mayor longitud, pero se ha respetado su área lo que permite su ejecución futura. Su estado técnico es regular. En general, hay déficit o ausencia de alumbrado público y de una adecuada señalización vial.

Portales Públicos:

Rasgo distintivo de la ciudad de Caibarién son los portales de uso público; los que predominan en el Centro Histórico.

Abarcan un total de 81 manzanas, desde la Calle 2 a la Calle 20 y desde la Avenida 5 a la 17, así como de manera intermitente la Calle 14 hasta la Avenida 41.

Ocupan una longitud total de 13590 m, con un ancho promedio de 2,5 mts y una superficie total de 33975 m². En general su estado técnico es regular.

Era característico el empleo de las para su pavimentación, tradición que se ha perdido con el tiempo, producto del deterioro de los años y de la carencia de este material para acometer su reparación.

La estructura vial ortogonal de la ciudad, con amplias secciones que promedian 8 metros de ancho, favorecen el estacionamiento de vehículos en los laterales de las vías.

Parqueo al aire libre Reparto “Mar Azul”.

En la actualidad la ciudad cuenta con 2 áreas definidas para parqueos, localizadas ambas en la zona de la playa, donde en temporada de verano es muy alta la afluencia de visitantes, sobre todo los fines de semana.

La primera zona se localiza aledaña al Centro de Servicios y ocupa un área de 1856.00 m², se encuentra en regular estado de conservación, no cuenta con zona de sombra, ni definición de

vallas que garanticen la seguridad y protección. Falta adecuada señalización. La otra zona se encuentra localizada frente al Hotel Brisas del Mar, y es un área que solo posee las condiciones mínimas creadas, que ocupa un área de 2500.00 m2.

En la ciudad de Caibarién hay déficit de espacios públicos, pero su comportamiento por zonas marca diferencias notables, algunas se consideran críticas y otras con deficiencias; las que se detallan a continuación:

Zonas con condiciones favorables.

Centro Histórico:

En ella se concentra el mayor número de espacios públicos de la ciudad (11), –sin incluir los portales- su población es baja, lo que evidencia un desbalance, que, si bien favorece a la población residente, va en detrimento de otras zonas.

No obstante, a esta situación favorable, esta zona requiere reanimarse integralmente, incorporar elementos de gráfica urbana que jerarquicen la zona, así como trazar una estrategia para un mayor aprovechamiento del “Paseo de Martí”, y el mantenimiento y/o reparación de los portales públicos.

Repartos “Mar Azul” y “Marcelo Salado”.

Marcelo Salado presenta una situación favorable a pesar de su lejanía, pues cuenta con instalaciones de diverso tipo, en cuanto el Reparto Mar Azul sus espacios cubren las necesidades de la población residente, así como de la población vacacionista en temporada de verano.

Zonas con condiciones desfavorables:

Entre ellas se encuentran las zonas Este, Sureste, Sur y Oeste, Van Troi I y la Ciudad Pesquera.

Zona Este:

Cuenta con 5 espacios, los que representan el 16 % del total, sin embargo, la población de esta zona representa el 26.7 % del total de la ciudad, por lo requiere la creación de nuevos espacios. La existencia del Malecón en la zona constituye un potencial para el crecimiento de espacios públicos.

Zona Sureste:

Solo cuenta con 2 Micro parques localizados en el extremo Oeste de la zona y un área deportiva, lo que representa un problema ya que la población residente. En el extremo Sureste se localiza el barrio precario “Las Varas” cuya población requiere tenerse en cuenta de manera especial. En esta zona no existen áreas libres que puedan destinarse a este uso, por lo que debe evaluarse la posibilidad en área que brindan algunos locales en estado precario.

Zona Sur (Loma Carrillo):

Posee 3 espacios públicos lo que los resultan insuficientes para la población residente. Hacia la porción Norte de esta zona la trama urbana es muy compacta, y carece de áreas libres que puedan destinarse a este uso; sin embargo, en el extremo Suroeste existen posibilidades en las áreas aledañas al estadio de béisbol.

Reparto Van Troi:

Zona de edificios multifamiliares la que solo cuenta con un área deportiva. En sus inmediaciones se localiza el Zoológico Municipal, el que por sus características específicas constituye un espacio de ciudad y no solo del área de enclave.

Zona Oeste:

Aunque la zona carece de estos espacios, no la consideramos como deficitaria ya que, por su inmediatez al Centro Histórico, la población que en ella reside se sirve de los espacios allí ubicados. Al Sur de esta zona se encuentra el barrio precario West India, con problemática social específica a tener en cuenta para incorporar espacios públicos acordes a sus necesidades.

Ciudad Pesquera; Solo existe un micro parque en mal estado técnico.

Zonas Críticas: Se concentran en el Reparto La Torre y aeropuerto.

Zona Aeropuerto:

La población que reside en esta área tiene que recorrer largas distancias para satisfacer sus necesidades. En sus inmediaciones se construye la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo en cuyo proyecto ejecutivo se contemplan espacios destinados específicamente para estos usos.

Reparto “La Torre”.

En cuanto al reparto “La Torre” la situación se hace más crítica por su lejanía y solo cuenta con un parque infantil totalmente abandonado.

ZONAS Y ÁREAS DETECTADAS COMO POTENCIAL PARA EL DESARROLLO DE ESPACIOS PÚBLICOS.

A partir de las áreas libres existentes y de los espacios públicos ya consolidados dentro de la ciudad, se sectorizaron seis zonas fundamentales para esta temática, que son:

- La zona del antiguo Puerto y Malecón.
- Reparto “Van Troi”.
- Áreas aledañas al estadio de béisbol “Humberto Jordán Gallo”.
- Reparto “Mar Azul”.

Antigua zona Portuaria y Malecón:

Las áreas aledañas al eje costero litoral cuentan con un alto potencial para desarrollar los espacios públicos.

La faja comprendida entre la calle 4 y la zona de almacenes permite la creación de espacios públicos que ofrezcan una nueva imagen de la zona. Es necesario mejorar la calidad ambiental de la zona, actuando en las edificaciones, tanto almacenes como viviendas, así como mejorar las condiciones de los viales y el sistema de drenaje.

La zona aledaña al Malecón es la que mayor potencialidad para la creación de nuevos espacios por la gran cantidad de área libre

disponible vinculada al mar. Se requiere mejorar el estado técnico de las viviendas inmediatas que en algunos casos están muy degradadas, así como mejorar las condiciones de los viales de la zona, del sistema de drenaje, creación de áreas verdes, señalización y mobiliario urbano. Constituye un fuerte potencial para nuevas funciones sociales y recreativas, creando una importante imagen de la ciudad hacia el mar.

Reperto “Van Troi”:

Van Troi obedece a un proyecto cuyas urbanizaciones no se ejecutaron en su totalidad, y presenta un alto desaprovechamiento del suelo producto de la distribución y separación entre edificios. Es factible la inserción de espacios públicos diversos en esta zona, de diferentes categorías y funciones que den respuesta a las necesidades de la población.

Áreas aledañas al estadio de béisbol “Humberto Jordán Gallo”:

Cuenta con potencial para desarrollar espacios abiertos relacionados con diferentes ramas deportivas en las áreas que circundan el estadio de béisbol Humberto Jordán Gallo. Se requiere mejorar la accesibilidad vehicular y peatonal a esta zona.

Reperto “Mar Azul”:

Tiene potencial para el desarrollo de sus espacios libres en apoyo a su carácter de polo de interés turístico local y provincial. La favorecen su playa, sus visuales, sus características físico geográficas y su accesibilidad. Sus principales limitantes están

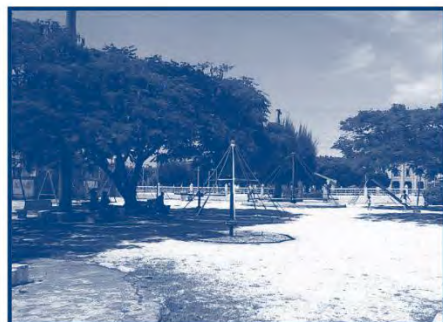
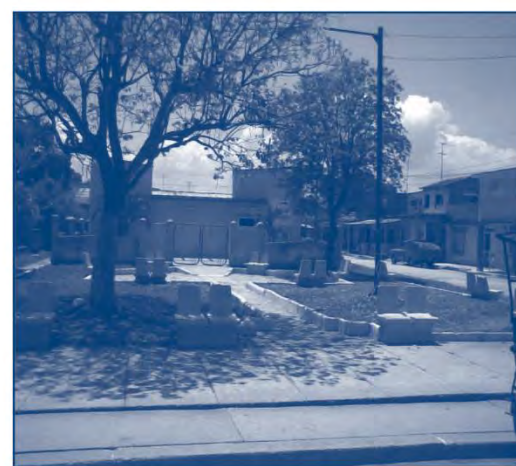
dadas por los problemas existentes con la infraestructura técnica.

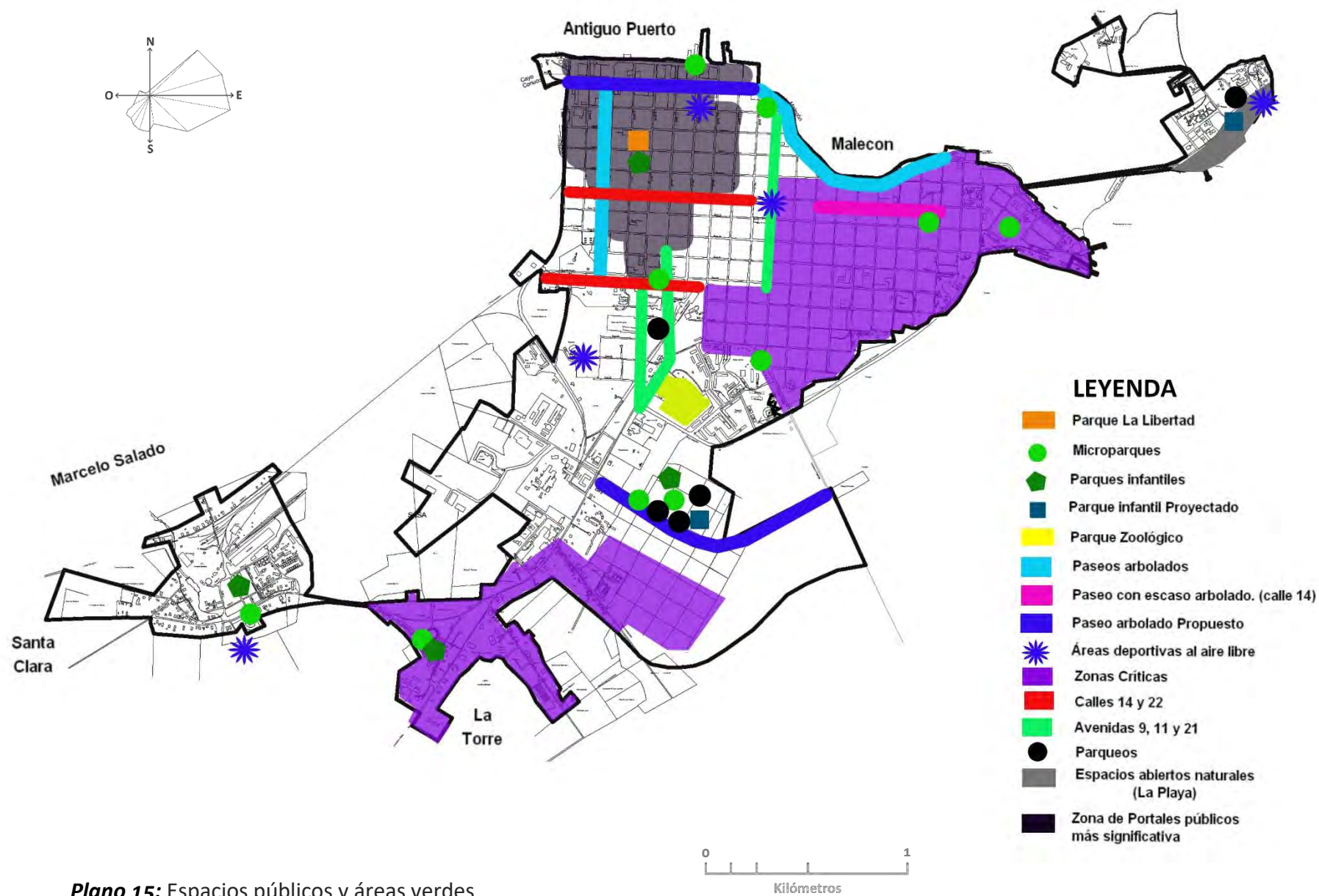
CONECTIVIDAD DE LAS DIFERENTES ZONAS.

A excepción de las áreas inmediatas a el estadio “Humberto Jordán Gallo, que presenta problemas de accesibilidad vehicular y peatonal, la vialidad actual de amplias secciones y trama bastante homogénea puede conectar los espacios con potencial y los existentes, formando así una red que satisfaga en mejor medida las necesidades de la población.

Otras características propias, como son los portales públicos en la zona del Centro Histórico, deben ser preservadas pues contribuyen al mejor funcionamiento y ordenamiento del flujo en la ciudad, que debe incrementarse con el impacto turístico que ya se recibe.

Espacios públicos y áreas verdes.





Plano 15: Espacios públicos y áreas verdes

Problemática referida al sistema de ocio:

La ciudad de Caibarién posee un único Centro de Servicios, localizado en la zona Noroeste de la ciudad y que permanece inalterable en su posición desde la fundación de este asentamiento.

La zona de la Playa posee prácticamente todas las instalaciones de alojamiento de la ciudad. Por el carácter provincial de este balneario estas capacidades resultan insuficientes dada la alta demanda de la población, a pesar de las limitaciones y problemas que posee el territorio. Resulta además una limitante, que en su mayor porcentaje estén vinculadas a organismos provinciales existiendo solo un mínimo de capacidades para la población.

Caibarién cuenta con una base material muy pobre para la recreación, brindando muy pocas ofertas para la población y carentes de condiciones en la mayoría de los casos para dar servicio al turismo internacional.

Deterioro de algunas instalaciones relevantes en el Centro Histórico.

Alto grado de deterioro de los almacenes en la zona portuaria, lo que unido al estado de abandono, ofrecen una imagen degradada.

Algunas zonas de interés turístico (parte del Centro Histórico y Malecón), localizadas en zonas de alto riesgo.

Las limitaciones en la infraestructura técnica, así como un litoral contaminado, frenan la inserción de nuevas funciones vinculadas a la actividad turística.

Insuficientes capacidades de alojamiento directo a la población.

La ciudad brinda muy pocas opciones recreativas y culturales para la población y el turismo de tránsito.

Subutilización de los Espacios Públicos existentes.

Desbalance en los espacios públicos, alta concentración de espacios públicos en algunas zonas e insuficientes en otras.

El 62.5 % de los parques urbanos se encuentran en regular y mal estado técnico.

Carencia de mobiliario urbano y el existente presenta problemas con su estado técnico y diseño.

El índice es bajo (7.19 m²/hab) según los índices globales para nuestras ciudades que está entre 9 y 12 m²/ hab.

Deterioro de los portales públicos y carencia de aceras.

El 80 % de las instalaciones deportivas al aire libre se encuentran en regular y mal estado técnico.

3.7. Sistemas de infraestructuras técnicas

-RED VIAL.

La red vial de la ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza una adecuada conexión entre sus arterias principales y secundarias, con amplias secciones capaces de asimilar futuros incrementos del flujo vehicular.

Gran parte de las vías carecen de aceras debido al predominio en el territorio de un sistema de drenaje a cielo abierto, que hoy día se mezclan con aguas residuales, lo cual hace muy costosa la ejecución de las mismas, provocando que el movimiento peatonal se produzca generalmente por las calles y por los portales públicos en la zona central de la ciudad.

Las arterias principales están constituidas por las vías que poseen el mayor movimiento vehicular con respecto al resto de la trama vial, y entre ellas tenemos las avenidas 9 y 11, arterias de entrada y salida de la ciudad utilizadas para la circulación del transporte pesado desde y hacia la antigua zona portuaria, avenida 21 que constituye el vínculo directo con la carretera a Yaguajay; calle 6 utilizada por el transporte intermunicipal, comunicándose con las Avenidas 21, 9 y 11.

La calle 14 constituye el vínculo directo de la Playa con el Centro de Servicios y la calle 22, el vial principal de la zona sureste y por donde se desvía el tráfico pesado que se dirige a la Playa y a otras zonas de la ciudad.

El Malecón desde calle 6 y hasta avenida 31, calle 12 desde avenida 31 hasta avenida 39 pasan a ser vías principales dentro de la ciudad, así como la calle 4 que, aunque actualmente no cuenta con una gran circulación de tráfico constituye el vial de conexión entre el Malecón y el vial a Cayo Conuco.

La calle Prolongación de Avenida Martí y calle C constituyen vías principales, cuando ambas se completen serán las que descongestionen todo el transporte pesado dentro de la ciudad.

Las carreteras a Remedios y Yaguajay constituyen, junto a la circunvalante, los ejes fundamentales de conexión con la cayería, y el resto de la provincia.

La trama vial principal de la ciudad garantiza adecuadas relaciones funcionales con el resto del tejido vial, permitiendo incrementos de volúmenes en su utilización, dada las amplias secciones transversales que poseen. El estado técnico en general es bueno debido a la prioridad en las acciones de mantenimiento y reparación que se les concede por ser las vías de mayor circulación vehicular.

Vías.	Estado	Longitud. Kms.	Ancho.	Aceras.
Avenida 9	B	1.60	8.00 m	no
Avenida 11	B	1.60	8.00 m	no
Avenida 21	B	1.20	8.00 m	si
Calle 4.	R	1.0	8.00 m	no
Calle 6	B	1.10	8.00 m	no

Calle 12.	R	0.3	8.00 m	no
Calle 14	B	1.65	10.00 m	si
Calle 22	R	1.30	8.00 m	no
Calle C	R	0.8	8.00m	no
Malecón.	B	0.8		si
Avenida de la Playa	B	1.60	17.60 m	si
Avenidas 39 y 41. E/ 12 y 14.	R	0.20	8.00 m	no
Prolongación Paseo Martí	B	0.99	8.00m	no
Circunvalarte	B	0.85		no
Carretera M. Salado a Remedios	B	2.70	8 m	no
Carretera a Yaguajay	B	0.95	6.30	no

Tabla No. 16. Vías principales

Las vías secundarias de la ciudad están constituidas por el resto de la trama urbana, estas presentan un adecuado trazado e incorporación a la red principal de la ciudad. Poseen al igual que las arterias principales amplias secciones transversales, la mayoría carece de aceras. En las áreas donde no existen portales, la circulación peatonal se realiza utilizando la propia vía, específicamente en el sector Sureste a través de las calles 18 y 22.

Predomina el regular y mal estado técnico. Esta red ha sufrido un gran deterioro debido a la falta de mantenimiento sistemático, lo que ha originado los daños en las fajas de rodamiento, agudizándose aún más por la presencia de las zanjas para el drenaje pluvial a cielo abierto completamente contaminadas. Otra causa importante del deterioro de los viales secundarios ha sido la ruptura de las capas de rodamiento para la reparación e instalación de acometidas hidráulicas, lo que ha ido en aumento en los últimos años.

En general, la red vial de la ciudad presenta una situación crítica, ya que el 62.1% de las vías se encuentran en regular y mal estado técnico, sobresaliendo la red vial secundaria con el 83.1% de sus viales en este estado.

El deterioro progresivo de la red vial, ha estado motivado por la carencia de recursos para acometer las labores de mantenimiento sistemático, solamente se mejoró el estado en casi la totalidad de las vías principales, en el resto se han realizado algunas acciones de bacheo con muy mala calidad, tanto por la mezcla asfáltica utilizada, como por el financiamiento insuficiente para ello.

La zona sureste de la ciudad constituye un área crítica por el mal estado técnico de sus viales. Solo en el Centro de Servicios el estado es favorable, en el resto de la ciudad predominan los estados regular y malo.

Existen puntos de conflicto dentro de la trama urbana, ellos son:

La carretera Caibarién Remedios, en el tramo frente al cementerio.

El vial de acceso a la Playa desde el puente hasta la propia playa, debido al alto flujo peatonal por esta vía en temporada de verano,

ya que independientemente de tener aceras estrechas, las personas circulan por la vía.

La intersección de la Avenida 21 y Calle 14.

La Avenida 9 esquina calle 12.

La Avenida 11 esquina calle 14.

La Avenida 9 esquina calle 14.

La Avenida 21 esquina calle 22.

La Avenida 21 esquina calle 30.

En cuanto al parqueo, el ancho de las vías y la propia estructura vial favorecen el estacionamiento de vehículos en los laterales de las vías. En la zona de la Playa se han confrontado problemas en temporada de verano por la alta afluencia de vehículos (camiones, autos ligeros, bicicletas, etc.), creándose áreas con estos fines.

El sistema de señalizaciones, tanto vehicular como peatonal presenta un gran deterioro, existe una deficiente colocación de gráficas en instalaciones y lugares de interés, problemas con el rotulado de las calles etc., se requieren acciones con el objetivo de brindar una mayor seguridad e información tanto a choferes como peatones. Se avanza solo en las señalizaciones del tránsito en la zona de la playa y en las vías principales.

En el periodo 1999-2003, se concluyó el Pedraplén a la Cayería Norte con una extensión total de 48.5 km, vía de gran importancia dada la repercusión en la ciudad del desarrollo turístico de la cayería. La conclusión del relleno y pavimentación de la zona del Malecón en un tramo de 1300 m fue otra de las obras ejecutadas prevista en el Plan General, formando parte del recorrido turístico Cayo Conuco-Ciudad-Playa. Sus áreas

inmediatas están destinadas a espacios públicos y servicios, creando una importante imagen de la ciudad hacia el mar y recuperando el litoral con actividades tradicionales.

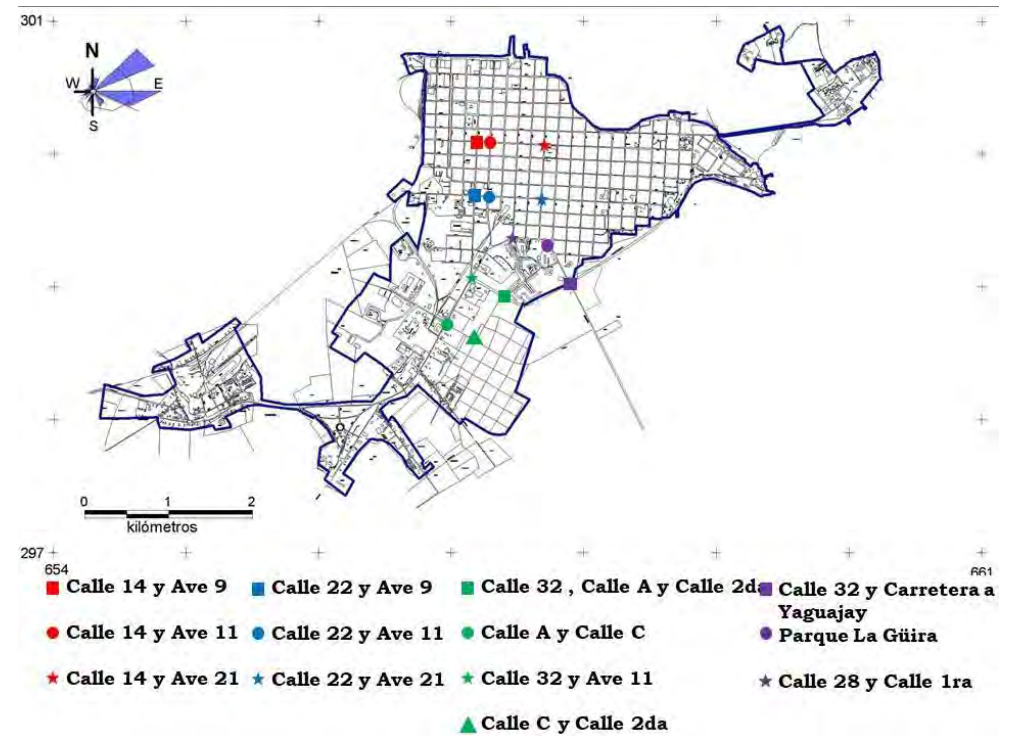
Se concluyó el vial que comunica la nueva zona de desarrollo de viviendas de ALMEST con la Circunvalación y con la carretera de acceso a la ciudad Remedios-Caibarién, en estos momentos se encuentra pavimentada la calle C desde la carretera Remedios – Caibarién hasta la calle 5ta y la calle 2 da se pavimenta desde la circunvalante hasta calle C. Se construyen los viales internos de la zona de viviendas con toda la calidad de vías urbanas y las redes técnicas.

Estudios precedentes han definido la necesidad de nuevas vías para la ciudad con el objetivo de mejorar la conectividad entre algunas zonas, y dar respuesta al desarrollo previsto para la ciudad. Caibarién se enlaza al sistema ferroviario a través del Ramal Santa Clara-Caibarién, el que se ubica en una posición periférica con respecto a la ciudad. Esta línea posee su infraestructura en buen estado técnico, actualmente subutilizada, por la significativa reducción del transporte de carga y de pasajeros mediante este medio. Fueron desmantelados los ramales de la Calle 4 que eran utilizados por la antigua zona portuaria.

Existe en la ciudad un ramal que da servicio al Taller de Reconstructora de coches Mario Domínguez Regalado, que intercepta a nivel dos arterias principales, las Avenidas 9 y 11. Actualmente solo se utiliza para virar algún coche Carahata.

Existe además un ramal actualmente subutilizado que puede dar servicio a las instalaciones productivas localizadas en la zona industrial.

La calle 4 funcionará como continuidad del vial malecón, lo que permitirá crear un eje costero que vincule en sentido este-oeste: la playa Mar Azul, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 3, 5, 7, 9, 11, 13, 19 y 21) facilitando la conectividad entre las distintas zonas e incluiría enlace ferroviario con el litoral norte de la ciudad, hasta la Calle 2.



Conflictos viales.

-TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA.

Dentro de los problemas del desarrollo económico y social de cualquier país, lo referente a su Sistema de Transporte reviste un gran interés tanto por su importancia económica, como por sus implicaciones en el nivel de vida de la población.

El Sistema de Transporte en nuestro país continúa siendo crítico, debido al déficit y estado del parque tecnológico, la falta de los insumos necesarios, el estado técnico actual de las vías y calles y la baja ejecución de infraestructuras en las zonas de nuevo desarrollo.

Caibarién no está exenta de estos problemas, de ahí la importancia de realizar un análisis detallado que nos permita obtener soluciones que viabilicen la ejecución del sistema de transporte acorde con el desarrollo previsto.

A continuación, aparece un análisis de las instalaciones:

- La Terminal de ómnibus municipal ocupa una parte de la edificación patrimonial originalmente construida como Estación de Ferrocarril. También en dicha instalación radica en estos momentos la Terminal de Ómnibus Nacionales. El inmueble se localiza al Noroeste de la ciudad y periférica con respecto al área residencial, por su antigüedad se encuentra en regular estado técnico aun después de realizarle una reparación y no tiene las condiciones necesarias para el estacionamiento de los ómnibus.

Otras instalaciones de apoyo a la actividad del transporte son el parqueo de servicios públicos, Servicentro, Almacén Central (actualmente rentado a ETECSA para parqueo), Empresa Mixta de Transporte, Base de carga y Taller especializado, además se encuentra la Empresa de Transmetro, para el traslado al personal

del turismo de la cayería norte y la Base de Transgaviota, así como una Base de Cubataxi y Rent a Car.

El parque tecnológico municipal presenta una crítica situación, no solo por la escasez de equipos sino también por el deterioro que presentan por los largos años de explotación. Actualmente la ciudad cuenta con 14 ómnibus para el transporte colectivo urbano con 8 rutas de las cuales 3 funciona dentro de la parte urbana con 1 salida al día, en el verano aumentan las salidas hasta 8.

El transporte alternativo constituye en la actualidad la principal solución al transporte colectivo urbano. Cuenta la ciudad con 76 coches de tracción animal, con cinco piqueras para su funcionamiento y su recorrido se realiza por vías principales de la ciudad. Además, se presta servicio con 157 bicitaxis con cuatro piqueras para su funcionamiento y 6 triciclos motorizados (motonetas). Existen 3 autos locales y un camión de pasaje que se trasladan fundamentalmente hacia Santa Clara, I.

La zona Sureste de la ciudad es la más crítica con el servicio, así como la zona de la Playa, aunque con problemáticas diferentes. En el caso de la primera por la concentración de población que reside en ella y en la segunda porque independientemente de que el número de residentes permanentes es pequeño, requieren trasladarse a la ciudad en busca de los servicios básicos. Esta situación se agrava en temporada de verano por la alta afluencia de vacacionistas.

La comunicación de la ciudad con el resto del municipio y la provincia, se logra a través de las diferentes modalidades del transporte colectivo; ómnibus 1 salida al día, 2 puntos de recogida de pasajeros. Esta comunicación ha mejorado gracias al apoyo de TransMetro y TransGaviota en sus rutas de trabajo.

Las rutas de ómnibus que permanecen trabajando son:

1. Ruta Caibarién-Remedios con una frecuencia de dos veces al día.
2. Ruta Caibarién-Santa Clara, con una salida diaria.
3. Ruta de servicios médicos, una semanal a la capital provincial.
4. Ruta Caibarién-Jagüey, con una salida diaria.
5. Ruta Caibarién –Rojas, con una salida diaria.
6. Ruta Caibarién- Refugio, con una salida en días alternos
7. Ruta Refugio mediante coche Carahatas diario.

Como una nueva modalidad en la actividad de transporte surgieron además los puntos de recogida o puntos de embarques, existiendo dos en la ciudad, uno localizado en la carretera a Remedios y el otro en la carretera a Yaguajay.

A continuación, aparece una tabla resumen donde se muestran el número de pasajeros transportados en el año 2017, de acuerdo a los diferentes medios de transporte.

Medios de Transporte	Pasajeros transportados
	Año 2017.
Puntos de Recogida.	138 749
Ómnibus.	608 900
Medios Alternativos.	1 796 443
Total.	2 544 092

Tabla No. 17. Cantidades de pasajeros transportados por diferentes medios.

A pesar de que la infraestructura del ferrocarril y que la ubicación de la estación favorece su uso, este servicio hoy es prácticamente nulo, a pesar de llevarse a cabo la reanimación de este servicio a nivel nacional.

El análisis sobre el transporte ferroviario muestra que en el año 1989 circulaban 3 trenes, uno a Santa Clara y dos a Sagua, actualmente no se encuentra circulando ninguno, la línea férrea solo es usado por el servicio de transporte de la ciudad al Museo del Azúcar.

También existían coches Carahatas que comunicaban a la ciudad con el resto del sistema de asentamientos poblacionales que en la actualidad han dejado de funcionar por la carencia de recursos, quedando solo la ruta a Refugio el cual funciona según la disponibilidad existente.

Atendiendo al transporte de carga los mayores centros generadores lo constituyen; en la zona norte de la ciudad las instalaciones de Transcupet, Combinado Pesquero Industrial, la inmobiliaria ALMEST y la Vinatera del Norte. Existe en el asentamiento una base de carga que cuenta con un parque de 11 camiones.

Las posibilidades de almacenaje que oferta la antigua zona portuaria actualmente se aprovechan para apoyo al desarrollo turístico, ya se han recuperado 5 almacenes, y actualmente se recuperan 3 lo que ha originado de nuevo la transportación de carga desde y hacia esta zona, tendencia que debe incrementarse en los próximos años.

La zona industrial de la ciudad constituye otro foco generador de transporte dado las instalaciones que allí existen: Base Transgaviota, SASA, AT Comercial, ECOT y almacenes de alimentos.

Las vías utilizadas para el transporte de carga son la Avenida 21, la calle 6 y las carreteras a Remedios y a Yaguajay, así como el tramo de circunvalación que une a ambas, constituyen estas últimas la prolongación del Circuito Norte en la ciudad de Caibarién. La recuperación de algunos almacenes del puerto trae como resultado la circulación de transporte pesado también por la calle 4.

Por las Avenidas 9 y 11, vías principales de acceso al Centro de Servicios también se aprecia circulación de equipos pesados dada la existencia de talleres, almacenes, etc., que generan de por sí este tipo de transportación.

-ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES.

La ciudad de Caibarién posee una única línea de alimentación de 33 Kv la cual no está en óptimas condiciones, que se enlaza al SEN a través de una Subestación de 110/33 Kv localizada en Remedios. Esta subestación se encuentra altamente cargada, por lo que al producirse cualquier afectación en la línea o en la subestación se provoca la interrupción total del servicio eléctrico a la ciudad.

La línea proveniente de la subestación de Remedios llega a la subestación de 4.15 Kv, ubicada en la zona industrial de Caibarién. La localización de esta subestación en la zona Suroeste de la ciudad resulta desfavorable para el aprovechamiento de la energía, ya que provoca zonas con deficiencias de transmisión por lejanía, como sucede con el reparto Mar Azul.

La ciudad tiene en estos momentos 6 circuitos primarios, 4 de ellos de 4kv (Centro 1,2,3 y 4) y los restantes de 13kv (Las Torres, Van Troy) alimentados por la línea radial de 33 Kv, con una carga instalada de 15 MVA entre los cinco, disgregados de la siguiente manera: 9 MVA en dos subestaciones que se sitúan a la entrada de Caibarién por Remedios, la cual cuenta con una subestación de

un transformador de 4MVA para los circuitos 1 y 2 (Consejos Populares Centro y Punta Brava) y otra de dos transformadores dando una carga total de 5MVA para los circuitos 3 y 4 (Consejos Populares Van Troi y Marcelo Salado), está también la Subestación Las Torres situada a la entrada del Reparto CAI Marcelo Salado con un transformador de 1 MVA. Se construyó la Subestación del Reparto Van Troi II situada en la calle C con un transformador de 4MVA el cual lleva la carga de los dos Van Troi y de Cambaito ubicado fuera del límite urbano a 1.65 km.

Esta última Subestación propicia el crecimiento poblacional planificado hacia los repartos del Van Troi II y Aeropuerto asegurando el servicio eléctrico de todas las viviendas de dichas zonas.

En cuanto a la situación de los transformadores el caso más crítico lo tenemos en la Subestación de transformadores que alimenta circuito 1 y 2 de Caibarién el cual está llevando el 93 % de su capacidad llegando en los horarios picos a un 160 % haciendo imposible el crecimiento poblacional en estos circuitos y agudizando los problemas de voltaje que antes existía por lejanía en los Repartos Mar Azul y la Pesquera. Los demás circuitos no presentan un nivel observable de sobrecarga por lo que no se tiene el mismo problema que los circuitos anteriores.

Para mitigar esta sobrecarga a medida que se convierten a 13 kv Van Troi II y Cambaito pondrán a un 50 % la capacidad de los transformadores de la Subestación de los circuitos 3 y 4 realizándose entonces una del circuito 3 con el circuito 2 logrando acomodar la carga en estas subestaciones trayendo una mejor disponibilidad de estos circuitos.

La ubicación costera de la ciudad de Caibarién ha incidido desfavorablemente en las redes tanto de distribución primaria como secundaria, pues se evidencia una significativa disminución

de los calibres de los conductores originados por la acción de la salinidad y los años de explotación.

En la ciudad existen áreas críticas con el servicio:

- Zona Litoral: es donde está en peor estado la red de conductores, requiere conductores de cobre y transformadores de 4 kv.
- Reparto Ciudad Pesquera: las líneas están colocadas por encima de las viviendas y presentan problemas con los soportes que están colocados en los techos (se encuentran mal estado).
- Reparto Aeropuerto: Se observan registros eléctricos con presencia de agua en su interior, lo que deteriora el sistema y puede causar accidentes.
- Reparto Van Troi: La red es soterrada con varios años de explotación y existen registros eléctricos con presencia de agua en su interior, lo que deteriora el sistema y puede causar accidentes.
- Reparto Mar Azul problemas de transmisión por ser terminal de red.
- Barrios precarios Las Varas y West Indian, zonas con trazado anárquico de la red, metros contadores colectivos y tendederas; presencia de bajos voltajes, mucho más crítica está situación, en estos momentos se están solicitando 70 nuevos servicios para estos barrios.

Otro gran problema lo constituye el aumento de la carga en la red, ya que Caibarién, en estos momentos, es el municipio que presenta el más alto per cápita de consumo en la provincia, 205 Kw/hora.

En cuanto al alumbrado público el servicio es aceptable, no obstante, se presentan deficiencias en algunas zonas como la Calle A desde Ave 11 hasta el Reparto CAI Marcelo Salado y Van Troy II y desde el parque de La Güira hasta la Calle 32.

Como medida a mediano y corto plazo tenemos creación de un lazo a 33kV que uniría el 1380 con el 1375 teniendo Caibarién una mejor disponibilidad del servicio. Desplazar carga del Cto VJ 62 hacia el VJ 63 logrando un acomodo de carga que eliminará el problema de sobrecarga en el transformador de 4MVA.

Como medida a largo plazo para mejorar la situación está prevista la construcción a las afueras de Caibarién hacia la zona de Cambaito de una Subestación de 110/13 kv con dos transformadores de 25 MVA uno de fijo y otro de reserva, logrando un mejor índice en la distribución de Caibarién además esto ayuda a disminuirle carga a la subestación 110/33kv de Remedios de la cual se alimenta los circuitos de la ciudad, este plan está previsto en un tiempo de 3 a 5 años.

Cabe aclarar el crecimiento de la indisciplina y las ilegalidades constructivas de la población realizando construcciones fuera de norma incluso con peligro para la vida ejemplo de esto tenemos las zonas de Punta Brava y el Barrio de Las Varas.

La ciudad cuenta con una nueva Central Digital, una unidad remota de la Central Digital de Santa Clara, la que cuenta con 3689 líneas en servicio de un total de 3776, por lo que está prácticamente saturada (tanto la planta como la red).

Esta central fue instalada en el local destinado históricamente a ese uso y se encuentra en buen estado técnico. Estas líneas brindan servicios a la ciudad y al asentamiento Cambaito, ubicado al Sureste de la ciudad, fuera del límite urbano.

El índice actual es de 9.85 teléfonos/100 habitantes (telefonía fija), superior a la media provincial que es de 8.64 Teléf. /100 hab.

Según los datos anteriores los teléfonos en servicios superan la capacidad de la planta, esto se debe que en Caibarién existen gran cantidad de servicios extrarradio (están conectados a la Planta de Santa Clara), pero brindan servicio a la población residente en el asentamiento.

La red de distribución está en regular estado, afectada por la corrosión provocada por la cercanía al mar. Se han realizado mantenimientos a las líneas y se han sustituido algunos postes de madera que se encontraban en mal estado técnico. No existen pares telefónicos que permitan la ampliación de nuevos servicios.

Como zona más crítica en cuanto al servicio telefónico se encuentran la ciudad pesquera y la playa ya que tiene todos los pares agotados.

La ciudad cuenta con servicio de Correos y Prensa que cubre toda el área urbana. La Oficina Central de Correos y Telégrafos se localiza en una edificación con buen estado técnico; hay oficinas de Correos en Ciudad Pesquera y Marcelo Salado, donde se prestan la totalidad de los servicios. La distribución de la Prensa se realiza también a través de kioscos y estancillos diseminados en la trama urbana.



-ABASTO DE AGUA.

Características del sistema de abasto de agua a la ciudad.

El sistema de abasto de agua a Caibarién está basado en el uso de aguas subterráneas provenientes de los sistemas de Rojas I, Rojas II y la incorporación del Pozo 8.

•Sistema Rojas:

En el año 1975 se construye este sistema dada la necesidad que presentaba la ciudad. Comienzan a explotarse los pozos Rojas I y Rojas II, los que aportan un gasto aproximado de 155-175 l/sg. Este sistema preveía además la incorporación de un nuevo pozo y la construcción de un tanque apoyado de 10 000 m³ que funcionaría vinculado al tanque del Reparto La Torre, obras que no fueron ejecutadas por carencia de recursos.

El Pozo Rojas I tiene un gasto de 100 l/seg. Se realiza el bombeo durante las 24 horas. Fue sobreexplotado hace varios años lo que provocó un proceso de intrusión salina, que fue controlado. Existen elementos no admisibles dentro de la zona de protección del pozo que atentan contra la calidad de esta agua como, la proximidad del vial Caibarién- Rojas a menos de 9.0 m, además un área de cultivos varios y el asentamiento Rojas, cuya solución de residuales es a través de fosas individuales. Hoy aporta aproximadamente 70 l/seg

El pozo Rojas II tiene un gasto de 75-85 l/sg y se determinó en meses anteriores, regular su bombeo por la posible salinización que lo afecta por la intensa sequía, hoy se encuentra muy próximo a la carretera Rojas- Dolores y al río Viñas.

En el período 1998-2004 se sustituyeron diferentes tramos de la conductora principal, ya que presentaban grandes salideros que

afectaban el volumen de entrega y la calidad del agua. Hoy se prepara técnicamente la sustitución de aproximadamente 700mts

El tanque elevado de Reparto La Torre recibe un total de 155-175 l/seg provenientes de los pozos de Rojas y 8. Tiene una capacidad de 1 890 m³ y se opera para dar servicio a las diferentes zonas de la ciudad.

La ciudad cuenta con una única tubería para la conducción de las aguas provenientes de los sistemas Rojas y Pozo 8, entre el tanque elevado de Reparto La Torre y el nudo de distribución.

Se construyó una nueva conductora a partir del tanque elevado y el nudo de distribución, con una longitud de 1800 mts y diámetro 500 mm, la que mejoraría el servicio a la ciudad.

Indicadores Generales:

Población servida- 35541 habitantes

Demanda: 175 l/persona/día

Satisfacción de la demanda.

La ciudad de Caibarién recibe un total de 173 l/sg, lo que es insuficiente para cubrir las demandas actuales de la población. A esto hay que unir las pérdidas que se producen en el sistema, así los altos consumos de agua potable en procesos productivos, que afectan sensiblemente la entrega a la población.

Constituye un grave problema para la ciudad los altos consumos de agua potable en los procesos productivos. Algunas instalaciones localizadas en la zona industrial, toman el agua de la conductora principal antes del nudo de distribución, lo que afecta la presión del sistema. Entre ellas se encuentran: las Tenerías Patricio Lumumba y Hermanos Herrada, ISOTEC Heriberto

Mederos, el Combinado Confitero, la lavandería, Talleres ECOT y Base Apoyo al Turismo (Taller Sasa).

Dentro de la trama urbana existen instalaciones productivas como la Vinatera del Norte que tienen un alto consumo de agua potable 50 m3/día respectivamente. En el caso de la Procesadora Industrial XX Aniversario (Villamar) tiene un consumo de 200 m3/día, que no es posible cubrirlo a partir de la red de distribución, por lo que se abastecen por carros cisternas con tiro de agua desde Dolores.

Como parte de la implementación del Plan General, el Consejo de la Administración aprobó una serie de medidas encaminadas a resolver o al menos atenuar esta situación, entre las que se encuentran la colocación de metro contadores en cada una de las instalaciones productivas.

La red de distribución abarca toda la ciudad. El núcleo se divide en seis zonas que reciben el servicio cada tres días. Dicha red presenta problemas por salideros y en las válvulas para su operatividad. En los últimos años se han realizado sustituciones de los tramos más críticos, no obstante, existen problemas por el mal estado de las tuberías lo que provoca pérdidas, diámetros reducidos en algunas zonas que afectan las presiones, etc. En los barrios precarios existe servicio extradomiciliario.

Análisis del servicio en las distintas zonas de la ciudad.

Zona 1: Centro de ciudad.

Se localiza en zona baja de la ciudad, lo que favorece este servicio. En este sector se encuentra el Centro de Servicios, requiriendo de un mayor tiempo de entrega para posibilitar las demandas de las instalaciones gastronómicas y recreativas entre otras. La red es muy antigua, mayoritariamente de HoFo y de diámetros muy

reducidos, lo que constituye una fuerte limitante para la inserción de nuevas funciones. La falta de almacenamiento en algunas instalaciones productivas como la Vinatera del Norte, provoca afectación al servicio, pues realizan bombeo directo de la red.

Altas consumidoras de agua (m3/d):

Educación	385.6
Combinado Confitero Guaní.	199.0
Comercio y Gastronomía	191.2
ATEC Comercial	118.2
ECOT	110.5
Hospital	102.3
Salud	75.0
TransCupet	16.9

Zona 2. Zona Suroeste.

Su servicio mejoró en los últimos años.

Zona 3. Zona Sureste.

El servicio a esta zona se mantiene estable, se han realizado sustituciones de los tramos más críticos.

Zona 4. Noreste.

Abarca desde el malecón hasta la calle 16.

Zona 5. Zona al Sur de la ciudad.

Abarca el Reparto Aeropuerto, Las Torres y Marcelo Salado.

Zona 6. Zona Playa y ciudad pesquera.

Estas zonas presentan una situación crítica. Ante esto principalmente en el verano, se construyó una conductora expedita hacia la playa, con un almacenamiento y rebombeo antes de llegar al Reparto Mar Azul y sus instalaciones, de este proyecto se adicionó un ramal que abastecerá la cisterna principal del Reparto Ciudad Pesquera.

Si bien tuvo sus mejoras, todavía es insuficiente pues el nacimiento de esta conductora fue una extensión de red a partir de la calle 24, por ende, utilizando la misma agua del sistema actual.

Déficit del servicio y sus causas.

Como se precisa, si bien la red de distribución cubre toda la ciudad, existe déficit en el servicio y cubriendo mediante pipas las necesidades de las instalaciones de alojamiento localizadas en la playa.

Sus causas son:

- Insuficiente volumen de entrega de agua a la ciudad.
- Altos consumos de agua potable en procesos productivos (industrial).
- Desaprovechamiento del recurso, fundamentalmente del sistema Bartolomé en las zonas del Marcelo Salado y Las Torres.

-Pérdidas del recurso por limitaciones del sistema y mal estado técnico de la red.

Zonas críticas con el servicio.

Se definen como zonas críticas con el servicio el Centro de Ciudad, Zona la Playa y Ciudad Pesquera.

Nuevos desarrollos generados por el turismo en la ciudad.

Zona de desarrollo de viviendas ALMEST:

Se preverá el abasto a las viviendas e instalaciones a partir de la ampliación del sistema Rojas, sin embargo, se decidió brindar un servicio de forma provisional a partir de la conductora de abasto a la Cayería, la cual nos aportaría 29 l/seg, solamente para las nuevas viviendas que se construyen. Este ramal fue construido, pero explotado muy poco tiempo dada la situación en la demanda de agua que requiere el Polo Turístico, en estos momentos se abastece todo el Reparto Van Troi del sistema Rojas.

De acuerdo a los programas previstos en el año 2012 se deberán tener construidas 1192 viviendas y 2013-2015, deberán terminarse 750 viviendas más, a partir de lograr un ritmo constructivo de 250-300 viviendas anuales, con doble turno ya hoy aplicándose.

Esta zona según el Plan Parcial aprobado asimila entre 3000-5000 viviendas, las que se construirán según las necesidades y el desarrollo de la cayería y la propia ciudad, supeditado por supuesto al recurso Agua que garantice esta alta demanda.

Zona de desarrollo industrial. (Bases de Apoyo de ALMEST y A.T. Comercial).

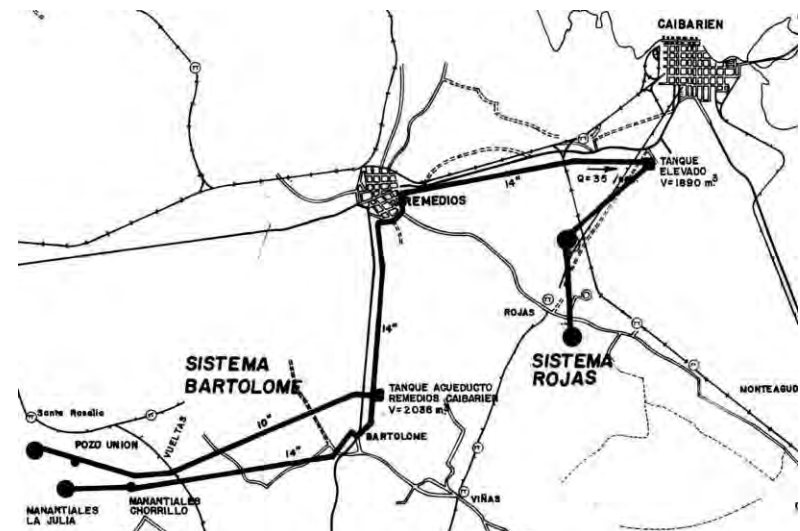
Se extendió la red existente, para cubrir necesidades en una primera etapa en que ya se encuentran en explotación el taller SASA, la Base de Apoyo ECOT, y AT Comercial (Centros Productivos) donde en estos últimos se concluyó una primera etapa de la Lavandería (dos túneles de lavado). Dado que esta instalación es una gran consumidora se perforó y construyó un pozo con una conductora expedita con un aporte de 10 l/seg, que hasta hoy satisface su demanda.

Nuevas inversiones en la ciudad.

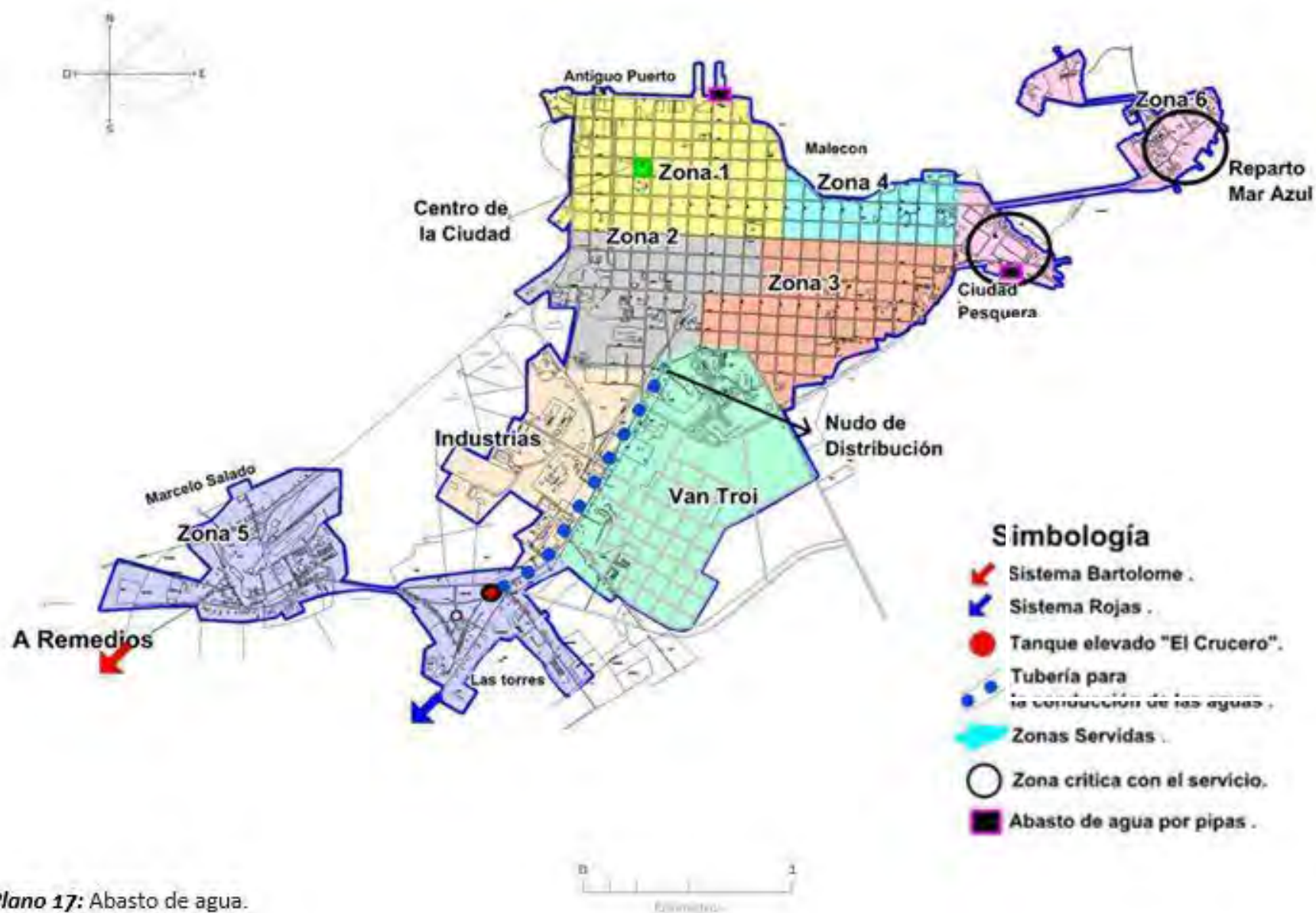
Las nuevas inversiones en las zonas del Centro de Ciudad (Hotel Comercio, Centro Poli cultural Colonia Española, Ampliación Cafetería Rumbos, cuatro Restaurantes y otras del desarrollo local, el Malecón tres cafeterías, Punto Náutico, Alojamiento doce habitaciones y otras áreas de recreación).

La Playa, que rebasa los límites municipales sobre todo en el verano.

Todas estas inversiones están y estarán frenadas por los problemas que confronta el sistema de abastecimiento de agua potable, requiriendo de inversiones inducidas que encarecen el costo de estas obras.



Pozos de abastos de agua a la ciudad.



-ALCANTARILLADO

La ciudad de Caibarién no cuenta con un sistema general de alcantarillado, vertiéndose al mar un alto por ciento de los residuales generados por viviendas e instalaciones “crudos” o ineficientemente tratados, sólo algunas zonas de la ciudad cuentan con soluciones parciales.

En la actualidad, la zona más antigua de Caibarién, cuenta con una red de alcantarillado que abarca desde la Ave 5 hasta Ave 19; desde la calle 16 hasta el litoral; otra forma de evacuación se vincula a la conducción de los residuales por canales descubiertos hasta el mar; sobre todo en las zonas del centro de la ciudad, siendo alta la contaminación ambiental que genera.

Los repartos Van Troi, ya de construcción más reciente, tienen una solución de alcantarillado, a la que se vinculan: Dos estaciones de bombeo y dos lagunas de oxidación, una red de 1 236 m de longitud y 2 000 m de tubería de impulsión, existiendo problemas de funcionamiento, dados sobre todo por indisciplinas sociales, paso de vehículos pesados por encima de los colectores, conexiones ilegales o no, pero que provocan sobre saturación en red; interrupciones de los bombeos por roturas de bombas, falta de fluido eléctrico, ausencia de operarios, entre otras.

La zona de la playa tuvo una solución puntual de alcantarillado, la que consistió en un colector que recogía los residuales del área de los edificios, y los conducía a un tanque séptico, que actualmente se encuentra fuera de servicio.

El barrio La Pesquera cuenta con un tanque imhoff, que se encuentra colmatado. Otra parte importante de la población vincula la solución a depósitos puntuales, como fosas y tanques sépticos

Zonas con soluciones parciales para sus residuales:

Reparto Van Troi.

Constituye la actual zona de edificios multifamiliares de la ciudad, con una población servida de 3 312 habitantes, los residuales son bombeados hacia una laguna de oxidación en buen estado técnico.

Ciudad Pesquera.

El sistema existente evacua todo el residual de este reparto, prestando servicio a 970 habitantes, los cuales se bombean hasta un tanque INHOFF. Los residuales del Hospital se incorporan a este sistema luego de un tratamiento primario.

Reparto Aeropuerto.

Utiliza tanque séptico para el tratamiento de los residuales de las viviendas, el que presenta problemas por falta de mantenimiento.

Reparto Mar Azul:

En la zona de edificios multifamiliares de la playa, con un total de 200 habitantes se incorporaron los residuales a un tanque séptico, con muy mal funcionamiento, con destino final al manglar.

Zonas que vierten los residuales a zanjas de drenaje y a fosas:

Centro de la Ciudad.

Con una población aproximada de 5 608 habitantes, posee un alcantarillado tradicional con destino final al mar. Su estado técnico es regular siendo necesario la sustitución de tuberías motivado por roturas y frecuentes obstrucciones.

Soluciones individuales.

Un alto por ciento de la población de la ciudad (el 63.14 %) utiliza fosas, cuyo funcionamiento es deficiente, sobre todo en la zona próxima al litoral debido al alto nivel del manto freático. Muchas de estas fosas descargan sus residuales de manera ilegal a las zanjas de drenaje pluvial. Esta problemática incide en la contaminación del agua potable por problemas de tuberías en mal estado, así como provocan serias condiciones de insalubridad.

Hacia la zona sur de la ciudad, en el reparto Las Torres, aeropuerto y Marcelo Salado, se utilizan las fosas, pero las características del relieve (por encima de la cota 5) y las viviendas emplazadas en amplias parcelas favorecen su funcionamiento.

Instalaciones productivas:

Algunas de las principales instalaciones productivas de la ciudad carecen de sistema para el tratamiento de sus residuales, vertiéndose estos “crudos” al mar, incluso residuales de alta toxicidad.

•Procesadora de Pescado “XX Aniversario”.

No cuenta con ningún sistema, vertiéndose los residuales de cada proceso productivo de forma independiente al mar. A finales de la década del 80 se llegó a contar con financiamiento para la ejecución de la planta de tratamiento, pero la llegada del período especial frenó su ejecución, hasta el momento tiene expediente completo de su estudio técnico, pero sin recibir el financiamiento.

•Vinatera del Norte.

No cuenta con ningún sistema de tratamiento de residuales, aunque en este mismo 2015 se solicitó y aprobó la micro localización de una P.T.R.

•Tenería Patricio Lumumba.

Se vierten sus residuales por una zanja al mar, caracterizados por una alta carga orgánica. Como parte de las acciones llevadas a cabo por esta empresa con vistas a solucionar el problema ambiental, se destacan la evaluación de ofertas de tecnologías destinadas al tratamiento de los residuales por varias firmas extranjeras, así como lograr consumos óptimos de agua en los procesos para minimizar caudales y características de los efluentes.

•ISOTEC Heriberto Mederos.

Cuenta con una planta de tratamiento que requiere de reparación de algunos de sus componentes.

Situación de las nuevas inversiones en la ciudad.

•Inversiones del turismo.

La aproximada mente 2100 viviendas para trabajadores del turismo ejecutadas en la zona Sur de la ciudad se incorporaron a la laguna de oxidación que da servicio al reparto Van Troi I y II.

Para las nuevas viviendas previstas a partir del 2006 se ejecutó la Estación de Bombeo y la tubería de impulsión de los residuales hasta el sistema de tratamiento construido al Suroeste de la ciudad (actualmente ejecutado a un 50 %). Las bases de apoyo de ALMEST localizadas en la zona industrial también se incorporarán al sistema de tratamiento final.

•Área de Centro de Ciudad.

Algunas de las nuevas inversiones ejecutadas en esta zona como apoyo al turismo, con incrementos no significativos en el volumen y características de los residuales, se incorporaron al sistema que cubre el Centro Histórico y que vierte al mar.

- Malecón.

Las nuevas inversiones ejecutadas en esta zona (cafeterías) cuentan con tanques sellados sin efluente final que requieren de limpieza periódica, considerando que no generan altos volúmenes de residuales. Esta situación constituye una seria limitante para la consolidación de esta zona.

- DRENAJE.

Cuenta la ciudad con un sistema general de drenaje, formada por zanjas, la mayoría a cielo abierto, las que, favorecidas por la pendiente natural hacia el mar, conducen las aguas pluviales hasta el litoral.

La situación actual del sistema de drenaje de la ciudad es crítica motivada por:

- Mantenimiento insuficiente del sistema: No se realiza la limpieza de toda la zona tributaria, presencia de vegetación y escombros en sus márgenes.
- Incorporación al sistema de los residuales de las viviendas e instalaciones.
- Deficiencias en las obras de fábrica. Vías con obras de fábrica que no permiten el total desagüe en algunas zonas fundamentalmente en la Carretera a Yaguajay.

Hacia la zona Oeste (barrio West Indian y al extremo Noroeste) la vía férrea constituye un obstáculo para el curso de las aguas pluviales.

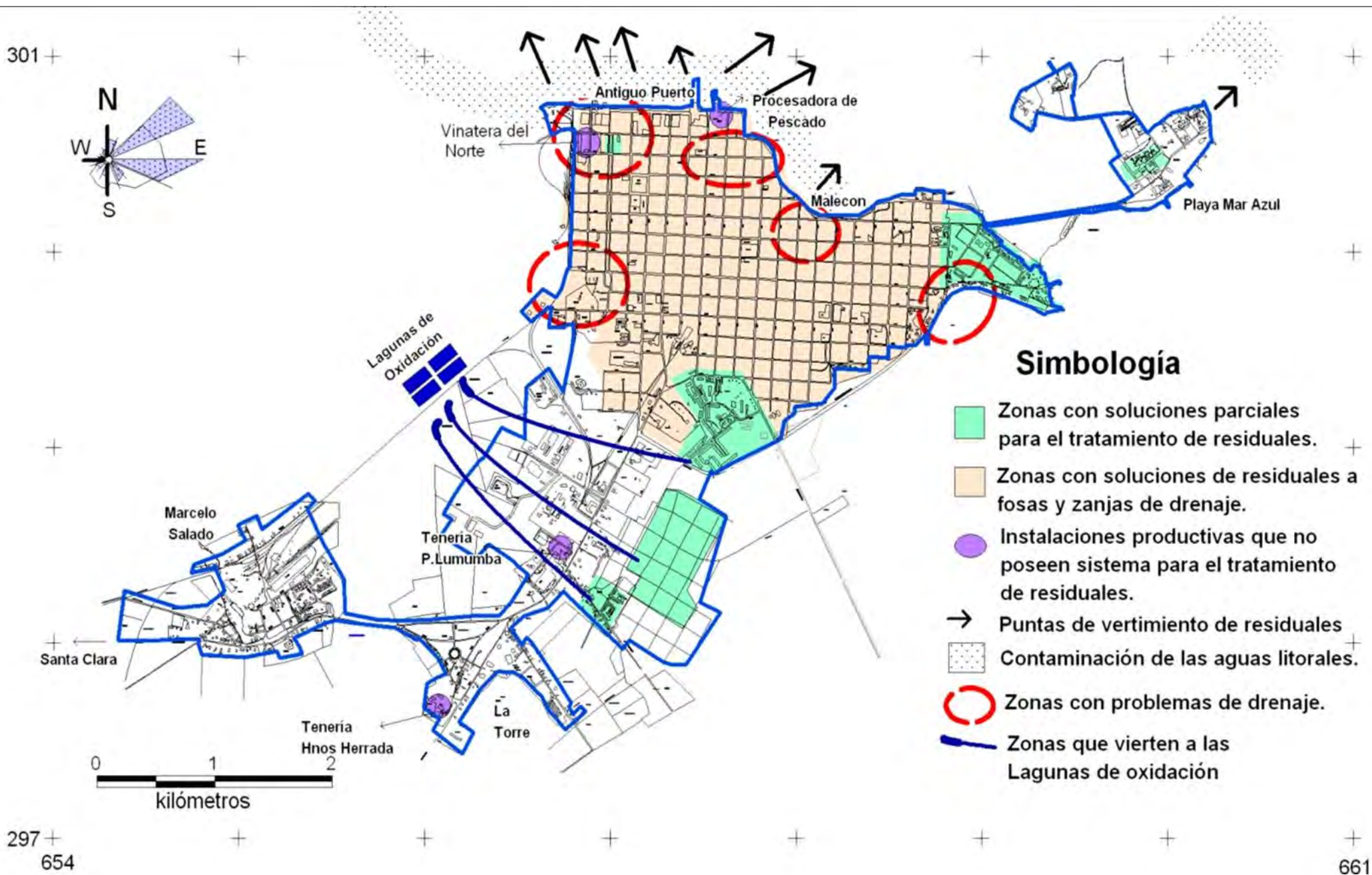
Como zonas críticas se encuentran:

La parte Noroeste de la ciudad, donde se encuentran los grandes almacenes que cuentan con canaletas de ladrillos para verter las aguas al mar y en gran medida se encuentran tupidas.

La zona del barrio precario West Indian por el mal drenaje de los suelos y la presencia de la vía férrea que obstaculiza el curso de las aguas

Las áreas aledañas al malecón presentan problemas en el drenaje por diferencia de niveles entre las viviendas y los viales.

Todo esto provoca la obstrucción de las redes de drenaje de la ciudad y la acumulación de aguas en las zonas más bajas, con proliferación de vectores y malos olores, y se hace crítica ante la incidencia de eventos hidrometeorológicos.



Plano 18: Alcantarillado y Drenaje

Problemática referida al sistema infraestructura técnica:

El transporte de pasajeros continúa siendo crítico, lo que ha ocasionado el deterioro y disminución del parque de equipos, sin embargo, los medios alternativos – coches de tracción animal, bici taxis y los puntos de recogida- han atenuado la situación actual. Se le suma a esto la no existe de una terminal de ómnibus municipal.

El 72.1% de la red vial automotora en regular y mal estado técnico.

Ausencia de aceras en un alto por ciento de las vías.

La construcción de las aceras condicionada a la ejecución del sistema de drenaje.

Aumenta a diez los puntos de conflicto vial.

Deterioro y en ocasiones ausencia del Sistema de Señalización vial y Rotulación de calles.

Circulación de vehículos pesados por vías principales de la ciudad.

Nulo el transporte colectivo urbano.

La ciudad posee una red vial con amplias secciones que favorecen el incremento del flujo vehicular, pero que actualmente tienen como limitante su estado técnico (regular y malo); debido a la ausencia de mantenimiento sistemático y de inversiones encaminadas a su mejoramiento, entre ellas la construcción de aceras, las que a su vez están condicionadas por la ejecución del sistema de drenaje. El trazado ortogonal de la trama vial resulta muy favorable para la vinculación de las diferentes zonas de la ciudad.

La zona sureste es la más crítica debido a las características y el estado técnico de sus viales.

La situación de los Sistemas Eléctricos y de Comunicaciones debe mejorar con las nuevas inversiones previstas, permitiendo asumir las nuevas necesidades que le imponen el desarrollo y la incidencia del turismo.

Una única línea para la alimentación a la ciudad la cual no está en óptimas condiciones y Subestación a máxima capacidad.

Graves problemas en la red de distribución interna.

Notable incremento de la carga en la red (municipio de más alto per cápita de consumo en la provincia).

La ciudad presenta serias limitaciones con el servicio de agua, el que no cubre la demanda de la población, situación que se agudiza dadas las expectativas reales que tiene el territorio como apoyo al desarrollo turístico y que por lógico sentido necesita un cambio en todas las instalaciones existentes y perspectivas

Por tal motivo se hace necesario para cumplir estas demandas:

- Conductora Pozo 8 (Remedios) hasta el tanque ----- 100 l/seg.
- Conductora Pozo Las Papayas al sistema Rojas----- 100 l/seg.
- Recuperación de las fuentes Rojas I y Rojas II ----- 180 l/seg.
- Deberá realizarse también una revisión del Balance Hídrico de la sub- Cuenca Dolores- Guajabana, principal acuífero que abastece la zona.
- Programa de rehabilitación de las redes internas partiendo del sistema actual y de los lugares más críticos.

Insuficiente volumen de entrega de agua a la ciudad (173 l/sg).

Disminución del volumen de entrega desde Bartolomé de los 115 l/seg que aporta solo llega a la ciudad 43 l/seg.

Pozos Rojas I y II con riesgos de contaminación por no cumplir normas de protección sanitaria.

Altos consumos de agua potable en procesos productivos (industrial).

Problemas en la red de distribución interna de la ciudad en cuanto ha estado técnico y operacional.

Falta de almacenamiento en instalaciones productivas que demandan de altos consumos (Vinatera del Norte) afectando el servicio a instalaciones cercanas.

Zonas críticas con el servicio de agua (Centro de Ciudad, Zona Este Ciudad Pesquera y la Playa).

El 80.9 % de la población de la ciudad (26 627 habitantes) y las principales instalaciones productivas vierten sus residuales directamente al mar, a las zanjas de drenaje o a fosas individuales.

No funcionan algunos de los tratamientos finales por falta de mantenimiento sistemático.

La carencia de alcantarillado hoy constituye una fuerte limitante para determinadas zonas de la ciudad – malecón, centro de servicios- hacia donde se dirige el grueso de las nuevas inversiones, impidiendo que se consoliden las funciones previstas para ellas.

3.8 Síntesis de la problemática. Estructura Físico-Espacial.

Se destacan determinadas zonas donde se agrupan los problemas que por su importancia sobresalen e influyen en el desarrollo urbanístico de la ciudad.

- Zona 1: Ubicada al norte de la ciudad es el subcentro playa siendo referencia para el municipio y la provincia por su playa, servicios e instalaciones recreativas asociados al turismo nacional.

- Potencialidades: No existen industrias que contaminen la zona.

No existen conflictos viales en la zona

Potencial para el desarrollo de espacios públicos.

Potencialidades instaladas para el turismo nacional

Importante subcentro de ciudad.

- Restricciones: Zona crítica en cuanto al abasto de agua y el servicio eléctrico y telefónico.

Tratamiento de residuales mediante solución parcial y vertimiento al mar de desechos humanos.

- Caracterización: Zona crítica

- Temática que condiciona: Infraestructura.

- Zona 2: Incluye la zona más antigua de la ciudad y su centro histórico, dentro de ella se encuentran áreas tan importantes como el malecón y el parque. Es además la zona con más predominio del uso residencial en la ciudad.

- Potencialidades: Zona servida con servicio eléctrico y de comunicaciones.

Potencialidades para el desarrollo de espacios públicos a lo largo del malecón.

Potencial para el desarrollo turístico en el antiguo puerto y en el centro histórico.

Se localiza el centro de servicios de la ciudad.

- Restricciones: Residuales evacuados mediante zanjas de drenaje y fosas con vertimientos de residuales al mar.

Numerosas áreas con problemas de drenaje.

Existen industrias que contaminan la zona.

Al tener un predominio residencial es la zona más afectada, dentro de la zona se localizan los dos barrios precarios de la ciudad.

Gran parte de la zona con déficit de instalaciones recreativas.

Presencia de conflictos viales en la zona.

- Caracterización: La Zona más crítica de todas

- Temática que condiciona: Todas

- Zona 3: La zona industrial de la ciudad y de instalaciones de apoyo al turismo. Aquí se localizan las mayores instalaciones industriales.

- Potencialidades: Evacuación de residuales hacia lagunas de oxidación existentes.

Conductora de agua pasa cerca de la zona

Se localizan las instalaciones de apoyo al turismo de los cayos.

- Restricciones: Dentro de la zona el circuito 4 presenta problemas con el servicio eléctrico.

No existen espacios públicos.

Predominio de instalaciones contaminantes en la zona que afectan el desarrollo del hábitat.

- Caracterización: Zona crítica

- Temática que condiciona: Producción

- Zona 4: En esta zona se localiza la zona de desarrollo del hábitat de la ciudad. Es la única posibilidad de desarrollo dado que en las otras direcciones existen restricciones físicas y naturales.

- Potencialidades: Zona Servida por la conductora de agua.

Potencialidades turísticas en Marcelo Salado con el museo de la industria azucarera.

Zona en su mayoría con buen servicio eléctrico y de comunicaciones.

Existencia del sub centro Marcelo Salado.

Se localiza la zona de desarrollo del hábitat de la ciudad

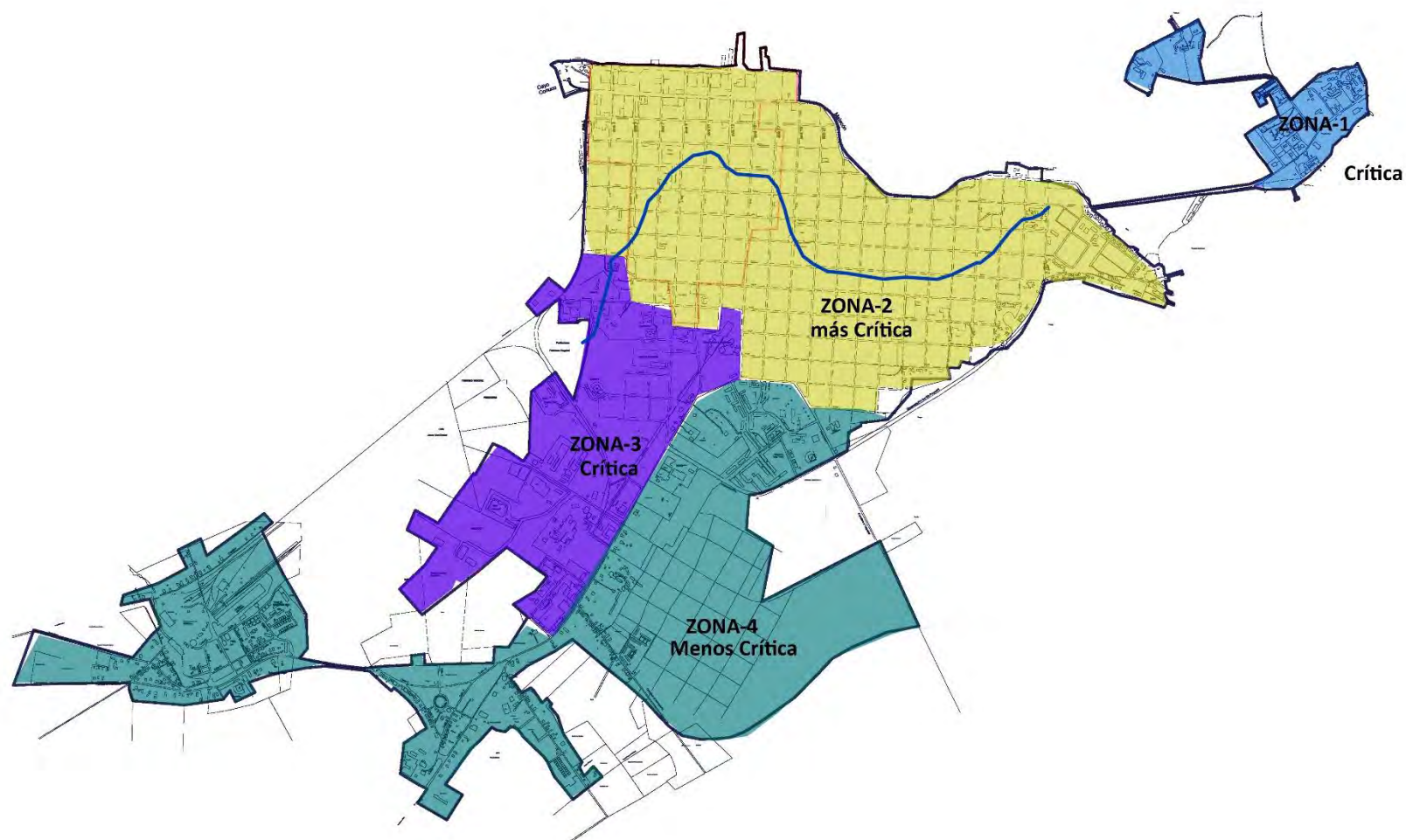
- Restricciones: Soluciones parciales para la evacuación de residuales.

Déficit de espacios públicos.

Déficit de instalaciones recreativas

- Caracterización: Zona menos crítica

- Temática que condiciona: Sistema de ocio



Plano 19: Síntesis de la problemática. Estructura Físico-Espacial.

Morfología Urbana

3.9. Patrimonio

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se localiza en la zona central norte, entre las cotas 0 y 5 sobre el nivel medio del mar en terrenos bajos costeros. Desde el punto de vista natural, el relieve está conformado por una llanura fluvio-marina aterrazada, parcialmente cenagosa, con suelos de mal drenaje y altamente salinos. La topografía del núcleo se caracteriza por la diferencia de niveles entre varios puntos del mismo, ya que la altura declina hacia el litoral en toda su longitud, favoreciendo visuales agradables en algunos sectores. Solo en la zona de la playa comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un pedraplén se alcanzan alturas hasta 13.0 metros. Desde el punto de vista geológico, el sustrato es calizo, formado por calizas calcáreas y arenisca.

Caibarién posee una fuerte tradición cultural, figuras insignes de la cultura cubana han dado a esta ciudad su máximo quehacer, entre ellas se encuentran: Leopoldo Romañach (pintor), Florencio Gelabert (escultor), Roberto Urbay (músico) y Manuel Corona (músico), entre otros.

Las fiestas populares constituyen un elemento característico de la ciudad. La Parranda Tradicional se celebra anualmente y constituye un acontecimiento de gran importancia para toda la ciudad. Se celebran en el mes de diciembre y tienen como marco el parque “la Libertad”, donde se realiza la tradicional lucha entre los barrios La Loma y La Marina. Se realizan trabajos de plaza en el parque, así como congas y paseos de carrozas. Es un

acontecimiento de gran colorido y típico de esta región del país. La ciudad posee una gran variedad de comidas típicas, confeccionadas a base de mariscos, estando entre las más conocidas la “salsa de perro” ofrecida antiguamente en el Hotel España. De igual manera existe tradición en cuanto a vinos, contando con una industria de este tipo (Vinatera del Norte).

3.10. Imagen

Valores patrimoniales y ambientales.

El Centro Histórico Urbano ocupa la zona más antigua de la ciudad, es la que conserva los mejores exponentes de la arquitectura local, e incluye la antigua zona portuaria y el Centro de Servicios. Debido al deterioro que presentan muchos de sus inmuebles requiere de medidas inmediatas para su rehabilitación.

Valores ambientales y paisajísticos.

El malecón y la playa son zonas de ciudad que se destacan por sus valores paisajísticos y ambientales, y en el caso del malecón es de vital importancia para la recuperación de actividades recreativas tradicionales en la ciudad como las regatas, la pesca y la navegación deportiva.

Playa Mar Azul Caibarién.

La Playa de Caibarién ha sido el área recreativa preferencial de los pobladores de la ciudad y la región, recibiendo gran cantidad de visitantes en temporada de verano, superior a la capacidad real que podía admitir este recurso, lo que provocó su

degradación. En el año 2004 se ejecutó un Programa emergente encaminado a la Rehabilitación de la playa.

A partir de estudios realizados por el Instituto de Oceanología, se determinaron acciones orientadas a la ampliación y recuperación de la franja de exposición solar y el área de baño, no obstante, aún persisten problemas medioambientales tales como:

- Afectación del recurso marino y la función turística por el vertimiento de residuales ineficientemente tratados al mar.
- Insuficiencia en las soluciones de residuales y drenaje.
- Déficit de áreas verdes con función climática y paisajística.

3.11. Síntesis de la problemática de la morfología urbana

Existen valores patrimoniales en la ciudad en su mayoría subutilizados como el antiguo puerto y el centro histórico.

Buenos ejemplos de un patrimonio intangible, es una ciudad con gran cantidad de tradiciones e historia.

No son explotados los valores patrimoniales en función del turismo, como motor impulsor del desarrollo de la ciudad.

Existen potencialidades para mejorar la imagen en la playa y en todo el litoral.

Imagen actual en malas condiciones.

IV. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA

4.1. Principales potencialidades y restricciones

- Potencialidades

Existencia del reparto mar azul con su playa como potencial para el turismo y la recreación.

Centro histórico con valores arquitectónicos y urbanísticos.

El malecón como espacios públicos vitales y con potenciales paisajísticos.

Capacidad industrial existente.

Potencial para el desarrollo turístico en el antiguo puerto y en el centro histórico.

Existe potencial para el desarrollo del hábitat de la ciudad.

Forma parte del corredor turístico de Villa Clara

- Restricciones:

Graves problemas ambientales (DETERMINANTE)

La ciudad es vulnerable ante eventos hidrometeorológicos y ante los efectos del cambio climático. (DETERMINANTE)

Déficit de espacios públicos.

Déficit de instalaciones recreativas

De forma general la infraestructura de la ciudad es deficiente. (DETERMINANTE)

ZONAS CLAVES DE INTERVENCIÓN

Zona de nuevo desarrollo del hábitat.

Posee condiciones naturales favorables para el desarrollo, tanto por la topografía como por su localización más segura en caso de fenómenos hidrometeorológicos (está por encima de la cota 5 sobre el N.M.M.).

En esta zona actualmente se encuentran terminados 1350 Apartamentos, en ejecución 165 Apartamentos y 148 Apartamentos pendientes para asentar la fuerza de trabajo necesaria para el desarrollo turístico. Es imprescindible la solución definitiva de la infraestructura técnica de la zona, así como de los nuevos servicios que demande su población residente.

Zona industrial.

Sus características físico-geográficas y el potencial de áreas libres permiten asimilar el desarrollo prospectivo que demanda la ciudad y el turismo.

Playa Mar Azul.

Considerada históricamente como una de las principales opciones para la población de la ciudad y la región, es imprescindible acometer acciones para el mejoramiento de la infraestructura

técnica en la zona y el uso racional de las capacidades de alojamiento y los servicios fuera de temporada de verano.

ZONAS CLAVES Y CRITICAS DE INTERVENCIÓN

Zona por debajo de la cota 2 de inundación.

Un alto por ciento de población y edificaciones de la ciudad están bajo riesgo de posible desastre, es imprescindible acometer acciones emergentes para mejorar las condiciones de esta zona, priorizando los barrios precarios y cuarterías.

Barrios precarios.

Críticas condiciones de habitabilidad, estado precario del fondo habitacional, localización en zona por debajo de la cota 2 de inundación.

Centro Histórico.

Dado el deterioro que presentan muchas de las edificaciones con valores históricos, arquitectónicos y ambientales, expuestas además a la posible incidencia de fenómenos hidrometeorológicos, es imprescindible acometer labores para la preservación de los valores que esta zona encierra.

Es factible la inserción en el Centro de Servicios de nuevas funciones culturales, recreativas y comerciales, que amplíen las ofertas para la población residente en la ciudad y el turismo de tránsito, a partir de cambios de usos de locales destinados a funciones incompatibles y que ocupan posiciones privilegiadas.

En cuanto a la antigua zona portuaria, se requiere de urgentes medidas para la reanimación de esta zona y la adaptación a nuevas funciones que demande la ciudad o el desarrollo turístico.

Malecón.

Las áreas recuperadas aledañas al vial malecón permiten insertar nuevas funciones recreativas, deportivas y servicios aislados, creando una nueva imagen de la ciudad y recuperando el litoral con actividades tradicionales vinculadas a éste (regatas, torneos de pesca).

ZONAS CRITICAS DE INTERVENCIÓN

Zona Sureste.

Esta zona, aunque no está comprendida dentro de las claves de la ciudad es imprescindible que se mejoren sus condiciones ya que cuenta con alta concentración de población, sus vías predominan en mal estado y es crítico el servicio de transporte, existe déficit de instalaciones recreativas. Están presentes solo el 7.5 % de los servicios básicos y esporádicos.

4.2. Principales líneas o ejes estratégicos

LÍNEA ESTRATÉGICA I

DOTAR A LA CIUDAD DE UNA INFRAESTRUCTURA TÉCNICA QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES ACTUALES Y LOS INCREMENTOS PREVISTOS.

LÍNEA ESTRATÉGICA II

MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HABITAT EN LA CIUDAD Y PREPARARLA ANTE LOS NUEVOS RETOS GENERADOS POR EL DESARROLLO DEL TURISMO.

LÍNEA ESTRATÉGICA III

PROTEGER Y REHABILITAR EL PATRIMONIO AMBIENTAL CON UNA CIUDAD RESILIENTE ANTE LOS IMPACTOS NATURALES.

LÍNEA ESTRATÉGICA IV

POTENCIAR A LA CIUDAD COMO PUNTO FUNDAMENTAL DE APOYO AL TURISMO Y PROMOVER SU DESARROLLO INDUSTRIAL.

LÍNEA ESTRATÉGICA V

PROMOVER LOS VALORES DE LA CIUDAD QUE POTENCIEN LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

V. PLANIFICACIÓN

5.1. Escenarios

La prospectiva constituye un enfoque para estudiar los posibles estados futuros de una situación dada. Su propósito esencial es buscar posibles puntos de ruptura en las tendencias actuales. La formulación de diferentes escenarios posibles constituye una herramienta muy útil para el planeamiento y la gestión, pues permite seleccionar respuestas apropiadas a situaciones posibles.

Se determinaron las invariantes, las variables claves y sus estados y los actores claves.

Variables claves:

- Desarrollo turístico.
- Población local- migraciones
- Infraestructura técnica.
- Viviendas.
- Vulnerabilidad ante desastres.

3.2.- Descripción de los escenarios evaluados.

Se describen los escenarios de mayor interés: el tendencial, el probable, el deseado a alcanzar y el óptimo.

3.2.1.- ESCENARIO TENDENCIAL.

Se recrudece el bloqueo económico por parte de los Estados Unidos lo que provoca serias afectaciones a nuestro país. No obstante, a ello, el turismo continúa ocupando una posición destacada dentro de la economía cubana.

La cayería noreste de Villa Clara se mantiene entre las regiones priorizadas del país para el desarrollo turístico, por lo que, al cierre del año 2020, en que debe concluir el proceso inversionista en la cayería. Esto define una necesidad de trabajadores en esta etapa, cifra que no puede ser cubierta únicamente por el personal disponible en el territorio, requiriendo por esta razón la ejecución de viviendas en la ciudad de Caibarién para asentar la fuerza de trabajo emigrante.

En la zona sur de la ciudad se construyen las nuevas viviendas previstas para la fuerza de trabajo del turismo, se prevén para el 2020 la construcción de 170 nuevas viviendas, para el 2021, 150 viviendas, 2022 con 150 viviendas, 2023, 100 viviendas y 2024 otras 100 para asentar fuerza de trabajo en el reparto Van Troi II.

En esta etapa se realizará además la rehabilitación y reconstrucción de los almacenes del puerto.

En esta zona de nuevo crecimiento se construirán los servicios básicos (escuelas primarias, círculos infantiles, etc) para garantizar las condiciones de vida de la población. Se han ejecutado las bases de apoyo al turismo las instalaciones más necesarias (ampliación de la lavandería, la fábrica de pan congelado, quedando pendiente la Base Transgaviota.) y se rehabilitan algunos almacenes en la antigua zona portuaria para insumos.

Se ejecutará la infraestructura técnica indispensable para las obras del turismo (solución de agua, electricidad, residuales, etc.) y en algunos casos se adoptan soluciones “provisionales” con vistas a minimizar los costos de inversión-, que atentan contra la ejecución de las soluciones definitivas previstas en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

El turismo es visto como un fin en sí mismo, y no como un medio para garantizar el desarrollo integral de la ciudad. No se logra negociaciones con principal actor –ALMEST-.

Crece la población de la ciudad a partir de la emigración de población “joven” como fuerza de trabajo del turismo, y por otra parte continúa la migración de la población local – pero en menor medida- a partir de las nuevas expectativas que tiene el territorio.

Las condiciones económicas del país provocan una leve mejoría de las principales instalaciones productivas de la ciudad. El sector turístico pasa a ocupar un papel preponderante como principal fuente de empleo para la población. Por otra parte, otros sectores de la economía se ven muy afectados en la disponibilidad de fuerza de trabajo.

Se incrementa el deterioro del fondo edificado producto de la insuficiente política estatal de mantenimiento y reparación, así como muy bajo el ritmo de construcción de nuevas viviendas, lo que contrasta con los programas del turismo. No se materializan los programas para la erradicación de los barrios precarios y las cuarterías. Se realizan acciones ilegales de transformación del fondo edificado, violando las regulaciones urbanas.

Persisten los graves problemas en la infraestructura técnica de la ciudad (abasto de agua, electricidad, comunicaciones, drenaje) agudizados por las nuevas incorporaciones, no se ejecutan las inversiones priorizadas, solo mantenimientos a las redes y reparaciones. Ejecución de soluciones puntuales de tratamiento de residuales en las nuevas inversiones. Continúan zonas críticas con la infraestructura como el Centro Histórico, la playa y el malecón, lo que dificulta la inserción de nuevas funciones previstas para ellas.

Se aplican medidas con vistas a atenuar la contaminación en las principales instalaciones productivas de la ciudad, sin embargo, se carece de recursos financieros para la ejecución de soluciones específicas (sistemas de tratamiento de residuales). No solución a los graves problemas ambientales, continúan los impactos al suelo, las aguas subterráneas y litorales.

Alto deterioro de instalaciones con valores históricos, arquitectónicos y ambientales, fundamentalmente en el Centro Histórico producto de ausencia de política de mantenimiento y rehabilitación. Derrumbes y apuntalamientos que afectan sensiblemente imagen urbana, pérdida de elementos distintivos de la identidad local.

Insuficientes ofertas recreativas y opcionales para turismo internacional de tránsito, pérdida del protagonismo de la ciudad, búsqueda de otras opciones de turismo de ciudad en la región (Remedios, Camajuaní, Santa Clara).

El incremento de los fenómenos naturales (huracanes, etc.) tanto

en frecuencia como en magnitud producto de los cambios climáticos globales puede provocar graves afectaciones dada la alta vulnerabilidad del asentamiento, sobre todo en su zona norte localizada bajo la cota 2 de inundación.

Principales Impactos:

- Continúa migración de población local.
- Fuertes movimientos pendulares desde los municipios.
- Fuerte desequilibrio entre calidad de vida de la población local y de la nueva población -migración inducida.
- Agravamiento de las condiciones medioambientales de la ciudad.
- Aparición de nuevas ofertas de empleo asociadas al sector turístico.

Alta vulnerabilidad ante desastres naturales y tecnológicos.

- Alto deterioro de la imagen urbana, pérdida de valores urbano-arquitectónicos representativos.
- Pérdida del papel protagónico de la ciudad.

Deterioro del fondo edificado de viviendas, fuerte contraste con nueva zona para trabajadores del turismo.

- Crítica situación de la infraestructura técnica en la ciudad.
- Migración inducida de población con intereses propios, no identificada con problemática local.

3.2.2.- ESCENARIO DE RUPTURA PROBABLE.

A pesar del férreo bloqueo económico, se incentiva el desarrollo del turismo como renglón primordial de la economía cubana producto de la alta demanda en los mercados internacionales.

La cayería noreste de Villa Clara se prioriza entre las regiones del país para el desarrollo turístico, y se disminuye el ritmo constructivo de las instalaciones de alojamiento, por lo que al cierre del año 2020 en que debe concluir el proceso inversionista en la cayería. Esta cifra define una necesidad de trabajadores en esta etapa, cifra que no puede ser cubierta únicamente por el personal disponible en el territorio

El ritmo constructivo previsto para las nuevas viviendas para los trabajadores del turismo será de 150 viviendas por año (con el sistema constructivo Forsa) por lo que al cierre del año 2024 se habrán construido 670 viviendas.

Se ejecutan las bases de apoyo al turismo en la zona industrial de la ciudad y se reparan algunos almacenes en la antigua zona portuaria para insumos, con lo que se garantizará el funcionamiento del polo. Se ejecuta la infraestructura técnica indispensable para las obras del turismo (solución de agua, electricidad, residuales, etc.) y en algunos casos se adoptan soluciones provisionales con vistas a minimizar los costos de inversión, que atentan contra la ejecución de las soluciones definitivas previstas en el Plan General de Ordenamiento.

El turismo es visto como un fin en sí mismo, y no se logra negociaciones con principal actor –ALMEST-.

Crece la población de la ciudad a partir de la emigración de los trabajadores del turismo, asentados en la zona sur de la ciudad y la población “flotante”, por otra parte, se logra un discreto crecimiento de la población local a partir de las nuevas expectativas que tiene el territorio.

Las condiciones económicas del país provocan una leve mejoría de las principales instalaciones productivas de la ciudad. El sector turístico constituye la principal fuente de empleo para la población, y potencia el desarrollo de sectores complementarios. Sin embargo, otros sectores de la economía se ven seriamente afectados en la disponibilidad de fuerza de trabajo. Se implementa programa emergente encaminado al mejoramiento del fondo edificado, se incrementan las reparaciones, reconstrucciones y nuevas construcciones, se logra la rehabilitación de algunas cuarterías, lo que mejora el estado del fondo edificado.

Se hace aún más crítica la situación de la infraestructura técnica de la ciudad, agudizada por las nuevas incorporaciones y el aumento de la carga demográfica, no se ejecutan las inversiones priorizadas, solo mantenimientos a las redes y reparaciones. Ejecución de soluciones puntuales de tratamiento de residuales en las nuevas inversiones. Zonas muy críticas con el servicio.

Se aplican medidas con vistas a atenuar la contaminación en las principales instalaciones productivas de la ciudad, sin embargo, se ven frenadas por la carencia de recursos para la ejecución de soluciones específicas (sistemas de tratamiento de residuales).

Se incrementa el deterioro de instalaciones con valores históricos, arquitectónicos y ambientales, fundamentalmente en el Centro Histórico producto de ausencia de política de mantenimiento. Derrumbes y apuntalamientos que afectan sensiblemente imagen urbana, pérdida de elementos distintivos de la identidad local. Insuficientes ofertas recreativas y opcionales para turismo internacional de tránsito, pérdida del protagonismo de la ciudad, búsqueda de otras opciones de “turismo de ciudad” en la región (Remedios, Camajuaní, Santa Clara).

El incremento de los fenómenos naturales (huracanes, etc.) tanto en frecuencia como en magnitud producto de los cambios climáticos globales puede provocar graves afectaciones dada la alta vulnerabilidad del asentamiento, por las limitaciones existentes en la infraestructura técnica.

Principales Impactos:

- Se logra un discreto crecimiento de la población local.
- Migración inducida de población con intereses propios, no identificada con problemática local.
- Intensos movimientos pendulares de la fuerza de trabajo requerida para el desarrollo turístico desde los municipios cercanos.
- Surge el alquiler de viviendas como modalidad de estabilizarse la fuerza de trabajo asociada al sector turístico que no le ha sido asignada vivienda. Todo esto provoca la existencia de población

“flotante” que tributa sobre los servicios -muy deficitarios- de la ciudad y la infraestructura técnica.

- Política estatal encaminada a mejorar las condiciones del fondo edificado.
- Se hace aún más crítica la situación de la infraestructura técnica de la ciudad, agudizada por las nuevas incorporaciones y el aumento de la carga demográfica.
- Discreta mejoría en las condiciones medioambientales de la ciudad.
- Leve mejoría económica en instalaciones productivas de la ciudad.
- Aparición de nuevas ofertas de empleo asociadas al sector turístico.
- Alto deterioro de la imagen urbana, pérdida de valores urbano-arquitectónicos representativos.
- Pérdida del papel protagonista de la ciudad.
- Alta vulnerabilidad ante desastres naturales y tecnológicos producto de situación crítica de la infraestructura técnica.

3.2.3.- ESCENARIO DE RUPTURA DESEADO.

A pesar de las condiciones de bloqueo económico, se incentiva el desarrollo del turismo como renglón primordial de la economía cubana, producto de la alta demanda en los mercados internacionales.

La cayería noreste de Villa Clara se prioriza entre las regiones del país para el desarrollo turístico, incrementándose el ritmo constructivo de las instalaciones de alojamiento 2000 habitaciones por año, por lo que al cierre del año 2020 en que debe concluir el proceso inversionista en la cayería ya se han ejecutado 13 426 habitaciones. Esta cifra define una necesidad de 19 199 trabajadores, cifra que no puede ser cubierta únicamente por el personal disponible en el territorio.

Se ejecutan en Caibarién las bases para la infraestructura turística y del transporte en la zona industrial y se consolida la zona de almacenaje de insumos turísticos en la antigua zona portuaria de la ciudad.

Se construyen las nuevas viviendas para los trabajadores del turismo en la zona Sur de la ciudad, con un ritmo de 150 viviendas por año (con el sistema constructivo Forsa) por lo que al cierre del año 2024 se habrán construido 670 viviendas.

Se construyen los servicios básicos y superiores que permiten la calidad de vida a la población residente. Se ejecutará la infraestructura técnica para la nueva zona de viviendas y las bases de apoyo al turismo: sistema de abasto de agua, se pone en explotación el sistema para el tratamiento de los residuales.

A partir de la importancia que toma la ciudad de Caibarién en el país, se define por el Estado cubano la asignación de un presupuesto dirigido al mejoramiento de las condiciones de vida de su población. Esto se materializa a través de asignación de recursos financieros para lograr el desarrollo integral de la ciudad,

de su infraestructura técnica, del estado del fondo edificado y la preservación de sus valores arquitectónicos y ambientales, entre otros. Se logran negociaciones con ALMEST, principal actor en la ciudad, logrando estrategias y acciones basadas en intereses comunes.

Se realizan inversiones dirigidas a incrementar el servicio de agua a la ciudad (ampliación del sistema Rojas, ejecución conductora pozo 8 (Remedios) hasta el tanque, conductora pozo las Papayas al sistema Rojas), se ejecutan sistemas de tratamiento de residuales en principales instalaciones productivas con lo que se disminuye sensiblemente la carga contaminante al litoral, se mejoran las condiciones del sistema de drenaje y se amplía el servicio eléctrico y las comunicaciones. Se realizan mantenimientos y reparaciones a la red vial de la ciudad y se ejecutan nuevos viales para facilitar la conectividad de las diferentes zonas de la ciudad y con la cayería.

Se implementa programa inversionista dirigido al mejoramiento del fondo edificado, se incrementan las reparaciones, reconstrucciones y nuevas construcciones, se logra la rehabilitación de cuarterías localizadas en el Centro Histórico y eliminación del barrio precario Las Varas. Se activa la industria de materiales de la construcción. Esto unido a la actividad de construcción por esfuerzo propio provoca una mejora significativa del estado del fondo edificado. Este proceso de renovación urbana favorece la modalidad de alquiler de viviendas para turistas y para los trabajadores asociados a este sector, provocando esta última la existencia de población flotante.

Crece la población de la ciudad a partir de la emigración inducida de la fuerza de trabajo necesaria al sector turístico y se logra a partir de medidas concretas el crecimiento de la población local.

El sector turístico constituye la principal fuente de empleo para la población, y potencia el desarrollo de sectores complementarios. Se producen tensiones con otros sectores de la economía por disponibilidad de la fuerza de trabajo. Se logra la rehabilitación de las instalaciones productivas de la ciudad, algunas realizan cambios tecnológicos tendientes a incrementar la productividad y eliminar la contaminación al medio natural.

Se realiza programa emergente para protección del fondo edificado con valores patrimoniales. Se crea brigada estatal para la reparación de inmuebles y se activa la industria de materiales de la construcción con producciones estables que garantizan los trabajos específicos de restauración y rehabilitación.

Se revitaliza el Centro de Servicios de la ciudad con nuevas instalaciones culturales, gastronómicas y recreativas para la población residente y el turismo de tránsito en la ciudad. Se recuperan instalaciones de alojamiento significativas para la ciudad (Hoteles Comercio y España) Se consolida el área del malecón con instalaciones aisladas de servicios insertadas en espacios públicos y se refuerza la playa, valorizando el litoral. Todo ello lleva a crear diferentes ofertas recreativas que reafirman la posición protagónica de Caibarién en la región.

Crece el arribo de turistas provenientes de la cayería a la ciudad, utilizando la vía automotora y la marítima, dada esta última por la existencia de una marina y puntos náuticos en la cayería que favorecen el acceso de turistas a la ciudad. En la antigua zona portuaria se crean las condiciones de atraque para las embarcaciones de recreo, y se construyen instalaciones de servicios especializados para los visitantes.

Por su posición geográfica la ciudad de Caibarién continuará expuesta a altos riesgos en caso de fenómenos hidrometeorológicos, sin embargo, el mejoramiento del estado del fondo edificado, de la infraestructura técnica, la eliminación de contaminantes de alta toxicidad al litoral, entre otros elementos, disminuyen notablemente la vulnerabilidad de este asentamiento ante desastres. Se materializan programas encaminados a este objetivo en la ciudad.

Principales Impactos:

- Fuerte migración inducida de población con características e intereses propios, no identificados con problemática local.
- Arribo de turismo de tránsito provenientes de la cayería, impacto en la economía, demanda de servicios –gastronómicos, recreativos, alojamiento.
- Estabilidad de la población local y aparición de población flotante asociada.
- Mejoramiento de las condiciones ambientales en la ciudad.

- Rehabilitación de las principales instalaciones productivas de la ciudad.

- El turismo principal fuente de empleo, afectando disponibilidad de otros sectores - tensiones.

- Fuerte proceso de renovación urbana, sustancial mejora de la imagen urbana.

- Disminución de la vulnerabilidad del asentamiento.

- Sustancial mejora de la calidad de vida de la población residente.

- Rescate de edificaciones con valores urbano-arquitectónico, ambiental y paisajístico.

- Papel protagónico de la ciudad y principal punto de apoyo al desarrollo turístico.

3.2.4.- ESCENARIO DE RUPTURA ÓPTIMO.

Se levanta el bloqueo económico a Cuba, se incentiva el desarrollo del turismo como elemento primordial de la economía producto de la alta demanda en los mercados internacionales.

La cayería Noreste de Villa Clara se refuerza como polo priorizado en el país. Su posición geográfica privilegiada posibilita la llegada de un alto número de turistas utilizando la vía automotora, aérea y fundamentalmente la marítima, esta última favorecida por su cercanía al Canal Viejo de las Bahamas, la más importante ruta de

navegación en el Caribe y por la que hacen su recorrido un elevado número de embarcaciones de recreo. Cayo Francés, con sus fondeaderos exteriores ofrece condiciones óptimas como puerto de escala para cruceros de recreo y embarcaciones particulares, pudiendo brindar servicios de abastecimiento de combustible y agua, asistencia médica, comunicaciones y reparaciones a embarcaciones, entre otros.

Esta situación posibilita el acceso de un número elevado de turistas a la ciudad desde la cayería o el exterior utilizando sus propias embarcaciones. La antigua zona portuaria de la ciudad se revitaliza como punto fundamental para el arribo de los visitantes,

se crean condiciones de atraque para las embarcaciones y servicios de reparaciones menores, se crean servicios diversos para garantizar la estancia de los turistas.

Crecimiento acelerado del turismo de ciudad, ávido de conocer los valores histórico-culturales y sociales de nuestro país. Se recuperan instalaciones de alojamiento significativas para la ciudad (Hotel Comercio y España), surgen algunas inmobiliarias, se crean nuevas instalaciones de alojamiento y servicios en el reparto Mar Azul, así como espacios públicos y algunos servicios especializados en la zona del malecón destinados al descanso y el disfrute de la población y los visitantes. El litoral de la ciudad se revitaliza con actividades tradicionales.

Las favorables condiciones económicas posibilitan la ejecución de las bases de apoyo al turismo en la zona industrial y la consolidación de la zona de viviendas para los trabajadores del

turismo al Sur de la ciudad. Al cierre del año 2024 ya se han ejecutado un total de 670 viviendas.

Se construyen los servicios básicos y superiores (subcentro de servicios) que permiten la calidad de vida a la población residente. Se ejecutará la infraestructura técnica para la nueva zona de viviendas y las bases de apoyo al turismo, las que forma parte de la solución integral prevista para la zona sur de la ciudad.

A partir de la importancia que toma la ciudad de Caibarién en el país, y favorecido por las condiciones económicas, se define por el Estado cubano la asignación de un presupuesto especial dirigido a lograr el desarrollo integral de la ciudad. Por otra parte, el acelerado desarrollo turístico potencia el desarrollo urbano y el crecimiento económico.

Esto se traduce en programas dirigidos al completamiento de las redes técnicas, a mejorar sustancialmente el estado del fondo edificado, a la preservación de sus valores ambientales, etc.

Se definen programas para mejorar el estado de la infraestructura técnica de la ciudad (sistema de abasto de agua, sistema de tratamiento a los residuales y sistema de drenaje). Se ejecutan nuevos viales para facilitar la conectividad entre las diferentes zonas y el vínculo con la cayería: vial turístico que une carretera Remedios- Caibarién con carretera Yaguajay, se concluye la ampliación del Paseo de Martí al Sur y su enlace con el vial de acceso a las bases de apoyo al turismo), etc.

Se materializa un fuerte programa inversionista dirigido al mejoramiento del fondo edificado, para la rehabilitación de las

cuarterías y eliminación de los barrios precarios. Se rehabilita la industria de materiales de la construcción. Esto unido a la actividad por esfuerzo propio provoca una mejora significativa del estado del fondo edificado. Se materializa un fuerte proceso de renovación urbana que posibilita el aumento de las densidades de ocupación del suelo. Se reafirma la modalidad de alquiler de viviendas a turistas o personal vinculado a este sector, provocando esta última la existencia de población flotante.

Crece la población de la ciudad a partir de la emigración inducida de la fuerza de trabajo necesaria al sector turístico, se logra además el crecimiento de la población local.

El sector turístico constituye la principal fuente de empleo para la población, y potencia el desarrollo de sectores complementarios. Se logra la rehabilitación de las instalaciones productivas de la ciudad, algunas realizan cambios tecnológicos tendientes a incrementar la productividad y eliminar la contaminación al medio natural. Se materializan nuevas inversiones productivas en la zona industrial de la ciudad.

Se logra el rescate del Centro Histórico de la ciudad, adaptándose sus edificaciones a los nuevos requerimientos de la ciudad. Fuerte crecimiento de los servicios (culturales, recreativos, comerciales, etc.) en el Centro de Servicios y la Playa, e instalaciones puntuales en la zona del malecón, todo esto lleva a revitalizar el litoral y consolida a Caibarién como principal oferta en la región.

Por su posición geográfica la ciudad de Caibarién continuará sometida a alto riesgo en caso de fenómenos hidrometeorológicos, sin embargo, la materialización de los

programas dirigidos al mejoramiento del estado del fondo edificado, de la infraestructura técnica, etc., disminuyen notablemente la vulnerabilidad de este asentamiento ante desastres.

Principales Impactos:

- Acelerado crecimiento del turismo de tránsito proveniente de la cayería y del exterior, impacto en la economía, alta demanda de servicios.
- Fuerte migración inducida de población con características e intereses propios, no identificada con problemática local.
- Fuerte desarrollo de instalaciones de apoyo al desarrollo turístico en la ciudad (bases de apoyo, servicios especializados de diverso tipo, inmobiliarias).
- Mejoramiento de las condiciones ambientales en la ciudad.
- Ligero crecimiento de la población local y aparición de población flotante asociada.
- Acelerado proceso de Renovación Urbana en sectores priorizados de la ciudad como el Centro Histórico y de servicios, el

reparto Mar Azul, el malecón, la antigua zona portuaria, así como en las zonas residenciales y de nuevo desarrollo.

- Acelerada transformación de la base económica de la ciudad (de pesquera a apoyo al turismo).

- El turismo principal fuente de empleo y potencia el desarrollo de otros sectores complementarios.
- Rescate de edificaciones con altos valores arquitectónicos, ambientales y paisajísticos.
- Mejoramiento de la calidad de vida de la población residente.
- Disminución de la vulnerabilidad del asentamiento.

3.3.- EVALUACIÓN DE LOS ESCENARIOS.

Este análisis arrojó los siguientes resultados:

Escenario Tendencial.

De mantenerse las tendencias actuales se presentarán una situación realmente crítica en la ciudad, producto del fuerte contraste que implica el desarrollo turístico en una ciudad notablemente deprimida, con graves problemas en el estado del fondo habitacional, la infraestructura técnica y graves impactos medioambientales, lo que motivará situaciones sociales desfavorables y provocará conflictos de intereses de diverso tipo.

La ciudad continuará además expuesta a condiciones hidrometeorológicas potencialmente muy peligrosas, y que pueden provocar desastres en caso de afectaciones por estos eventos, lo que continuarán incrementándose en frecuencia y magnitud en los próximos años.

Escenario de Ruptura Deseado.

En él se logrará un desarrollo integral de la ciudad a partir de lograr negociaciones con el principal actor -ALMEST- y el papel protagónico que se le otorga a la ciudad en el país. La ciudad se recupera alcanzados niveles favorables, lo que propicia la estabilidad de la población local.

No obstante, se producirán impactos, entre ellos la emigración inducida de población y el turismo de tránsito, sobre los cuales deben realizarse políticas concretas tendientes a minimizar sus efectos negativos.

Se logra una ligera mejoría en las condiciones ambientales de la ciudad. Por otra parte, la ciudad continuará expuesta a la incidencia de condiciones hidrometeorológicas muy peligrosas y tendientes a incrementarse, sin embargo, se logran políticas concretas que atenuaran los impactos negativos de estos fenómenos.

Consideramos este escenario el más favorable para la ciudad y factible de alcanzar a partir de estrategias comunes con los actores implicados.

Escenario de Ruptura Óptimo.

Parte de condiciones socioeconómicas óptimas a partir de la eliminación del bloqueo económico a Cuba, lo que permite el arribo masivo y turistas a la cayería y a la ciudad, situación que puede motivar impactos (positivos y negativos) en la ciudad.

No obstante, el desarrollo económico promueve un acelerado desarrollo urbano, lográndose un rápido proceso de renovación urbana y de consolidación de algunas zonas de la ciudad como el malecón, la playa y la antigua zona portuaria, conformándose el cinturón costero con nuevas ofertas que revitalizan el litoral de la ciudad. Se logra la rehabilitación de zonas degradadas y la ejecución de las nuevas zonas de desarrollo para el turismo y esfuerzo propio con todos los requerimientos urbanísticos.

Se mejoran sustancialmente las condiciones medioambientales de la ciudad y se logra atenuar la vulnerabilidad de este asentamiento ante desastres naturales y tecnológicos.

5.2. Alternativas de desarrollo del asentamiento

El análisis urbano evidencia que el desarrollo físico de la ciudad de Caibarién sobre nuevas áreas presenta serias restricciones dadas las características físico-naturales de emplazamiento de la ciudad, producto de la imposibilidad de crecer al Norte por la presencia del mar y hacia el Este y Oeste por la presencia de zonas pantanosas, por lo que la única posibilidad de crecimiento de la ciudad es hacia el Sur y Suroeste.

Por tanto, el criterio fundamental para la propuesta de ocupación de suelo perspectiva de la ciudad plantea una única alternativa de crecimiento hacia el Sur y Suroeste, así como la utilización del

territorio actualmente ocupado. La zona Sur, limitada por las carreteras a Remedios, Yaguajay y el vial turístico a la cayería se reserva para el crecimiento del hábitat por sus condiciones físico-naturales favorables, en tanto en la zona suroeste se desarrollarán las instalaciones productivas.

El Centro de Servicios de la ciudad se mantiene en su actual posición y se revitaliza con nuevas funciones gastronómicas, culturales y recreativas que den respuesta a las necesidades de la población y el turismo de tránsito, a partir de cambios de usos de locales y reubicaciones de funciones incompatibles. Se recupera la función de almacenaje – vinculada al turismo- en la zona norte de la ciudad, permaneciendo algunas instalaciones productivas afianzadas.

Con el desarrollo del turismo en la cayería se produce el arribo de turistas por vía marítima a la ciudad, requiriéndose la rehabilitación de la franja litoral y la localización de nuevas instalaciones de servicios especializados en las inmediaciones de la zona de arribo. También al sur de la calle 4 también se reservan áreas para la localización de servicios de nivel superior o inmobiliario.

La calle 4 funcionará como continuidad del vial malecón, lo que permitirá crear un eje costero que vincule en sentido este-oeste la playa, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 5, 9, 11 y 21) facilitando la conectividad entre las distintas zonas de la ciudad y la interrelación de los sistemas automotor y marítimo.

El área del malecón se consolida con nuevos espacios públicos y algunas instalaciones de servicios aisladas que posibiliten el descanso y la recreación, creando una fachada de la ciudad al mar y permitiendo la recuperación del litoral con actividades tradicionales (como las regatas, la pesca deportiva, etc.). La función turística de la playa se refuerza a partir de la ejecución de nuevas instalaciones de alojamiento y servicios que propicien el descanso y la recreación de la población.

El trazado de la red vial existente y las nuevas vías propuestas (prolongación al sur del Paseo de Martí, circunvalante Este, etc.) posibilita la comunicación entre la ciudad actual y las nuevas zonas de crecimiento, así como el vínculo con la cayería.

Las áreas verdes se potenciarán, dentro de la trama urbana compacta hacia el interior de las manzanas y en los espacios públicos, y en las áreas libres de la zona del malecón, la playa y la calle 4, cumpliendo funciones climáticas y paisajísticas. Hacia la zona sur de la ciudad, se prevén insertadas en las nuevas zonas de viviendas, así como cumpliendo funciones de protección contra los efectos de la contaminación causada por el cementerio, las tenerías, etc.

Las áreas deportivas se desarrollarán fundamentalmente al oeste de la ciudad, en las áreas aledañas al estadio de béisbol Humberto Jordán, aunque también se prevén al sur, en la zona de nuevo crecimiento del hábitat, y otras instalaciones localizadas en la zona del malecón y la playa.

VI. MODELO DE ESTRUCTURACIÓN

Luego del estudio minucioso de las variables que inciden en el ordenamiento y gestión de la ciudad de Caibarién se han detectado las siguientes fortalezas, oportunidades, deficiencias y amenazas:

FORTALEZAS:

- 1.Existencia de áreas libres para el crecimiento. Existencia de zonas al sur de la ciudad aprobadas en el Plan General de Ordenamiento urbano en las que se construyen en la actualidad las urbanizaciones para la fuerza de trabajo del turismo; las que tienen menor vulnerabilidad ante la ocurrencia de desastres naturales. Existencia de asentamientos cercanos a la ciudad cabecera con potencial de crecimiento y atractivo para estimular la movilidad de la población hacia ellos.
- 2.Conservación de importantes valores patrimoniales. Existencia de un Centro Histórico, valores patrimoniales, ambientales, paisajísticos y una imagen urbana muy característica. Abundancia de sitios de alto valor arqueológico, histórico y etnográfico.
- 3.Fuerte sistema de espacios públicos. La ciudad cuenta con una fuerte infraestructura de espacios públicos, caracterizados por la integración de la ciudad histórica al medio marino, especialmente a la playa, el paseo litoral y el puerto que facilita la articulación de los ámbitos urbano y rural.

4. Legibilidad de la trama vial. La conectividad al sistema de vías regionales y el trazado ortogonal de la ciudad, característico de las ciudades neoclásicas cubanas fundadas en el siglo XIX favorece el vínculo entre las distintas zonas de forma legible. Sus amplias secciones viales permiten el incremento del flujo vehicular.

5. Vinculación directa con el mar. Su inmediatez al mar ha consolidado a lo largo de muchos años un modo de vida característico relacionado con la marinería lo cual constituye un excelente soporte cultural e identitario.

6. Disponibilidad de población joven en edad laboral. A pesar de la tendencia generalizada en Cuba al envejecimiento de la población, y a la disminución de la población en edad laboral la ciudad de Caibarién cuenta con una importante reserva laboral que ha permitido por su calificación dar respuesta al crecimiento del turismo apoyado por los municipios colindantes.

7. Elevado desarrollo y tradición industrial. Existencia de una industria consolidada vinculada a la industria alimentaria, la rama mecánica, portuaria y otras actividades relacionadas con el sector turístico que se localizan en una zona industrial en pleno proceso de desarrollo con infraestructura y posibilidades de crecimiento.

8. Conservación de la infraestructura portuaria. Cuenta con una excelente zona portuaria que conserva gran parte de su infraestructura técnica, vial y de almacenes; que se conecta directamente a la red nacional de transporte y que cuenta con potencial de crecimiento y transformación.

9. Conservación de la tradición marinera. Su condición de asentamiento costero ha generado una importante tradición histórica que se mantiene vinculada a la pesca. Existe una importante infraestructura en la ciudad que incluye tanto la pesca en aguas poco profundas como en la plataforma insular, y que incluye importantes rubros comerciales como la captura de esponjas y langosta.

10. Disponibilidad de infraestructura marítima. La existencia de almacenes, el canal de acceso al puerto y el fondeadero en Cayo Francés constituyen uno de las principales vías marítima de conexión para la explotación turística de diversas áreas en el área del Caribe y América Latina.

11. Fortalecimiento de la autoridad local. Por la dinámica que ha experimentado la ciudad de Caibarién con el fomento de la actividad turística es uno de los 11 municipios que, en el País, está desarrollando de forma experimental un proyecto de fortalecimiento de la gobernabilidad local como parte de un proceso de incentivo hacia el desarrollo local. Ello constituye un paso importante hacia la descentralización en materia de gobernabilidad.

OPORTUNIDADES:

1. Desarrollo del turismo. La ciudad de Caibarién se localiza dentro de una de las regiones turísticas más dinámicas de Cuba. Actualmente constituye un polo de desarrollo turístico priorizado

por la importancia de sus valores naturales, especialmente los que se localizan en la cayería noreste de la provincia y que forman parte del Archipiélago Sabana Camagüey. En la actualidad están explotación cerca de 8500 habitaciones de las más de 12 500 planificadas.

2. Planificación del desarrollo turístico. La región turística cuenta con estudios de planificación y ordenación territorial desde mediados de la década del '80 del pasado siglo XX. Las autoridades competentes han completado los estudios de Línea Base Costera; el Esquema de Ordenación del Turismo, que incluye el inventario detallado de los atractivos existentes; el Plan general de Ordenación Territorial del Turismo, aprobado por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros en 2004; los Planes Parciales de Desarrollo Turístico de los Polos: Cayo Santa María, Cayo Las Brujas y Cayo Ensenachos, Esquemas Generales de los Cayos Francés y Fragoso, Estudios de Detalle, así como los Planes Generales de Ordenación Territorial y Urbana de las ciudades de Santa Clara, Camajuaní, Remedios y Caibarién que integran el circuito turístico.

3. Conectividad vial de carácter regional. Existe una fuerte conectividad en toda la región turística y con el resto del país. El eje conector fundamental es la carretera Santa Clara – Caibarién que conecta las ciudades de Santa Clara, Camajuaní, Remedios y Caibarién; que se prolonga mediante un pedraplén a través del mar con la cayería Noreste de Villa Clara. El Circuito Norte, importante arteria nacional constituye una importante vía de acceso con valores escénicos. Además, la infraestructura

ferroviaria, portuaria, y aeroportuaria garantiza una accesibilidad expedita con cualquier parte del país.

4. Cercanía a otros polos de desarrollo turístico. Por su localización en el centro de Cuba se encuentra equidistantes de todos los polos turísticos en explotación, especialmente: Varadero, Cienfuegos, Santa Clara, Sancti Spíritus y Camagüey.

5. Cercanía a la Ciudad de Remedios. (Monumento Nacional). Caibarién está separada sólo a 7km de la ciudad de San Juan de los Remedios, fundada en 1515. Es una importante villa que destaca por sus valores arquitectónicos de la Colonia y su impresionante desarrollo cultural.

6. Apertura Nacional a la experimentación de modelos gubernamentales de descentralización y desarrollo local: Luego de varias décadas de una excesiva centralización del gobierno en Cuba, que estuvo condicionado por la primacía de la Capital sobre el resto de las regiones del País y la necesidad de desarrollar importantes niveles de equidad en el plano nacional se ha favorecido la experimentación en materia de descentralización como parte de la búsqueda de modelos de gobiernos más fortalecidos y autónomos.

7. Identificación de un sistema de ciudades priorizadas a nivel nacional en materia de planeamiento y gestión del proceso inversionista. Por sus valores y potenciales el Sistema de la Planificación Física ha seleccionado un grupo de 18 ciudades priorizadas en materia de planificación con la finalidad de incentivar el desarrollo de ellas desde el nivel nacional, entre estas

se destaca la ciudad de Caibarién.

DEBILIDADES

1. Insuficiente volumen de entrega de agua. El sistema Bartolomé es muy antiguo y no está aportando agua al balance hídrico del municipio y el sistema Rojas se encuentra a máxima capacidad de explotación y con riesgos de contaminación y salinización.

2. Carencia de un sistema general de alcantarillado. El 86.27 % de la población de la ciudad (28 234 habitantes) y las instalaciones productivas y de diversa índole vierten sus residuales directamente al mar, a las zanjas de drenaje o a fosas individuales.

3. Crítico estado del sistema de drenaje. Más del 75 % de la ciudad se encuentra afectado por problemas de drenaje en los suelos que causan estancamiento del agua e inundaciones. La situación es crítica existente producto de la incorporación de los residuales de las viviendas e instalaciones a este sistema, las deficiencias de las obras de fábrica y falta de mantenimiento sistemático.

4. Deficiencias y vulnerabilidad en la alimentación eléctrica. El servicio se suministra desde una única línea. La subestación se encuentra trabajando a máxima capacidad. Existen problemas en la red de distribución interna que se agudizan por el incremento de carga en la red. Es el municipio de más alto per cápita de consumo en la provincia. Aislamiento de la Central Diesel de Cayo Santa María.

5. Alto riesgo ante desastres naturales. Un alto por ciento de la población y viviendas por debajo de la cota 2. Existencia de

condiciones que agravan estos riesgos y la hacen muy vulnerable. El estado crítico de la infraestructura en la ciudad, el estado precario de fondo de viviendas, etc., son elementos que hacen muy vulnerable a la ciudad, y sobre los que hay que actuar para minimizar las afectaciones.

6. Deficiente estado técnico-constructivo del fondo habitacional. El 33% del fondo de viviendas se encuentra en regular y mal estado, presencia de 31 cuarterías y 2 barrios precarios.

7. Deficiente conservación de los valores patrimoniales. El Centro Histórico Urbano está localizado en una zona de alto riesgo, agravado por el estado constructivo (regular) debido a la ausencia de política de mantenimiento. El resto de los sitios en el municipio carece de atención.

8. Alta contaminación de los recursos marinos por residuales domésticos y de alta toxicidad.

9. Deterioro de la red vial. El 60% de la red vial municipal y el 74.4 % de las vías urbanas se encuentran en regular y mal estado técnico.

10. Decrecimiento de la población de la ciudad, a pesar de las nuevas expectativas que tiene el territorio.

11. Insuficiencia de servicios culturales y recreativos tanto para la población residente como para el turismo internacional.

12. Débil desarrollo endógeno del turismo local: Si bien es cierto que en el municipio se ha generado un fuerte proceso inversionista

relacionado con el desarrollo del turismo, éste está dirigido de forma mayoritaria a los potenciales de sol y playa que se concentran en la cayería y no en tierra firme, es administrado de forma centralizado desde el nivel supraestatal y no está generando cambios directos en la calidad de vida de la población local en tanto no constituye un proceso verdaderamente participativo.

AMENAZAS

1. Insuficiente articulación de los gobiernos locales. Independientemente del planeamiento existente y de que comparten un espacio geográfico con igual vocación de desarrollo que le ha permitido ser reconocido como región turística no existe articulación entre los gobiernos locales para fomentar una política integrada de desarrollo regional.

2. Visión fragmentada del desarrollo. Las poblaciones locales poseen un levado sentido de pertenencia; arraigo que está fundamentado en relaciones históricas incentivadas por litigios relacionados con la posesión de la tierra y los límites municipales. Ello ha provocado que exista una defensa exacerbada de lo local, que si bien es un importante elemento para encausar el desarrollo local conspira para el logro de una visión holística del territorio y de la aportación de estos al desarrollo global y que resultan en detrimento de una verdadera puesta en valor del patrimonio turístico.

3. Acelerado crecimiento del desarrollo turístico en Cuba como alternativa económica frente al deterioro de la industria azucarera. La economía cubana, básicamente agro-azucarera desde la colonia

se vio muy afectada ante la caída del campo socialista y el decrecimiento continuo del precio del azúcar en el mercado internacional. Como alternativa comenzó un fuerte desarrollo turístico en distintos polos del País, entre ellos la Región Caibarién. La necesidad de generar una rápida respuesta que frenara el deterioro de la economía cubana determinó que fuera un interés centralizado por el Estado. El incremento de la pendularidad de la fuerza de trabajo y el crecimiento de la migración hacia Caibarién producto de la necesidad de asentamiento de fuerza de trabajo cercano a los polos turísticos ha sucedido sin que se haya suscitado en la estructura urbana, en sus servicios e infraestructura un crecimiento proporcional al primero lo cual ha contribuido a la agudización de los problemas y ha incidido en el debilitamiento del sistema de asentamientos humanos del municipio y el crecimiento del contraste entre las áreas urbanas y las áreas rurales. A pesar de ello aún se mantiene la tasa de decrecimiento de la población general asentada

4. Centralidad económica. El desarrollo del turismo constituye un ente externo a la voluntad local. Se decide, planifica y financia sin una participación directa del gobierno local, quien actúa únicamente como usuario final del mismo.

5. Débil participación en los beneficios del desarrollo turístico. La excesiva verticalidad del desarrollo del turismo dificulta que exista una verdadera aportación de capital al gobierno local por vía directa del desarrollo turístico que se genera. Ello imposibilita que el desarrollo del turismo no se revierta en la ciudad en forma de beneficios directos. En tal sentido la participación, en materia

económica, de la población, el gobierno local y la ciudad misma; en el desarrollo turístico es muy limitada.

6. Bloqueo económico. El asedio económico impuesto a Cuba constituye un importante agente modificador de la realidad cubana que incide directamente sobre la inversión extranjera en Cuba, la que constituye uno de los principales actores del desarrollo turístico. Del mismo modo limita la accesibilidad a tecnologías e insumos y afecta las áreas de suministros externos y producciones locales que constituyen el soporte de la actividad turística.

Se conservará la estructura urbana existente en cuanto a distribución espacial de las funciones urbanas. Las nuevas zonas de crecimiento del hábitat y de instalaciones de producción se desarrollarán hacia el sur y suroeste de la ciudad, en zonas favorables desde el punto de físico – natural para estas funciones.

Se revitaliza el Centro de Servicios de la ciudad en su actual posición, con nuevas ofertas gastronómicas, culturales y recreativas, que den respuesta a las necesidades de la población y el turismo de tránsito y contribuyan además a reforzar el carácter de subcentro provincial.

Se mantiene la recuperación de la función de almacenaje en la zona norte de la ciudad –antigua zona portuaria- aprovechando el potencial que oferta la zona, conformando 2 subzonas fundamentales: la Oeste comprendida entre la Base de Pesca Deportiva y la avenida 3, y la Este entre las Avenidas 9 y 13, permanecerán algunas instalaciones productivas afianzadas como el Establecimiento Pesquero Industrial y la Vinatera del Norte.

El desarrollo del turismo en la cayería noreste posibilita el arribo de turistas a la ciudad, pudiendo estos utilizar la vía marítima, por lo que es imprescindible la rehabilitación de la franja litoral y la recuperación de los muelles comprendidos entre las avenidas 3 y 9. Las manzanas inmediatas a esta zona y ubicadas al norte de la calle 4 se preservarán para la localización de nuevas instalaciones de servicios de nivel superior o vinculadas al turismo de tránsito. Al sur de la calle 4 también se reservan áreas para la localización de servicios de nivel superior o inmobiliario, aprovechando el potencial en área que ofertan almacenes y otras instalaciones en estado ruinoso.

La calle 4 se mantiene como continuidad del vial malecón, creando un eje costero que vincule en sentido este-oeste la playa, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 5, 9, 11 y 21) facilitando la conectividad entre las distintas zonas de la ciudad y la interrelación de los sistemas automotor y marítimo.

El área del malecón se consolida con nuevos espacios públicos y algunas instalaciones de servicios aisladas que posibiliten el descanso y la recreación, creando una fachada de la ciudad al mar y permitiendo la recuperación el litoral con actividades tradicionales (como las regatas, la pesca deportiva, etc.). La función turística de la playa se refuerza a partir de la ejecución de nuevas instalaciones de alojamiento y servicios que propicien el descanso y la recreación de la población.

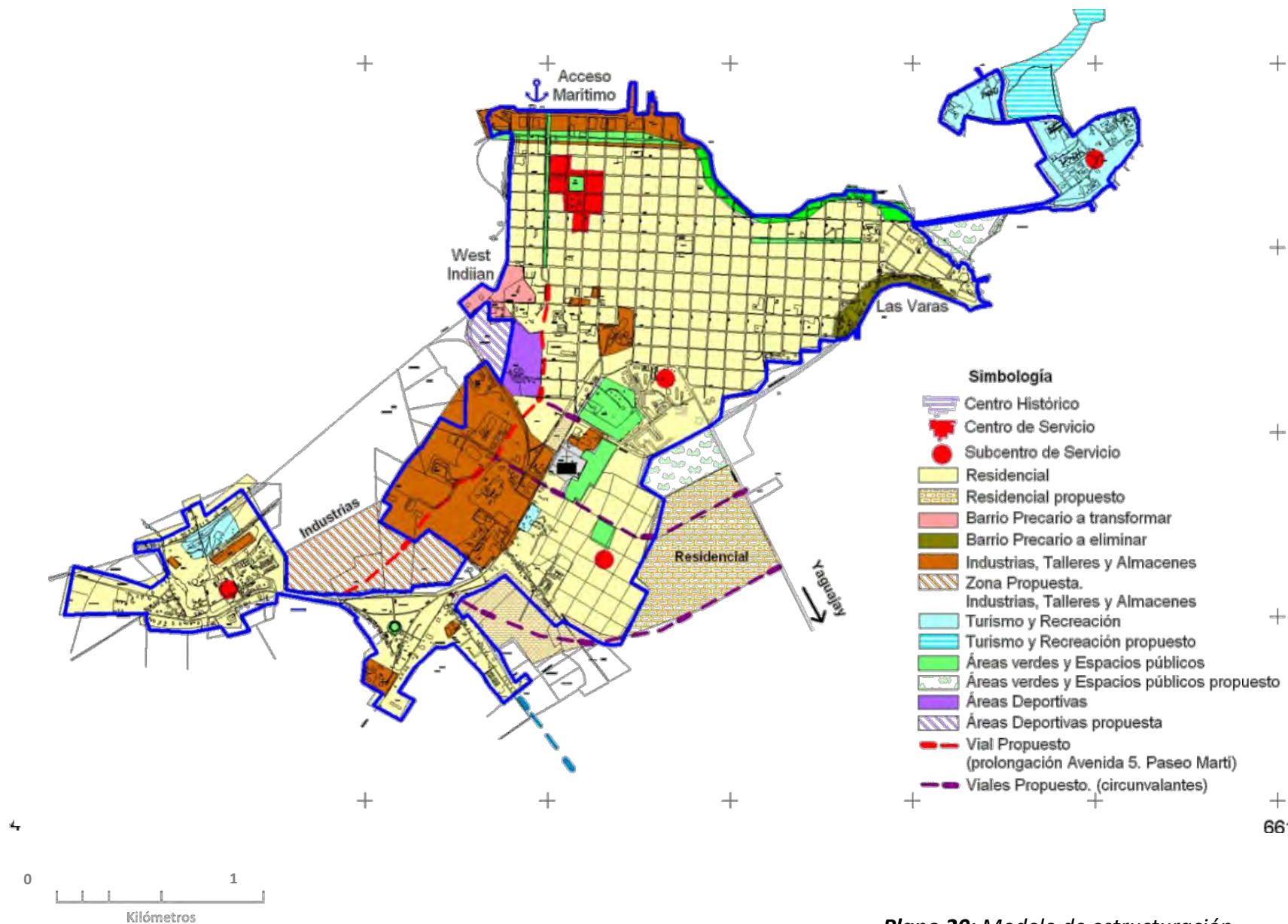
Hacia el sur de la circunvalante actual de la ciudad se sigue construyendo la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo. Se emplearán tecnologías constructivas que posibiliten el crecimiento en alturas (4-5 plantas) y un mayor aprovechamiento del suelo. La zona contara con servicios básicos para la población residente y de nivel superior (Subcentro de servicios). Se prevén además áreas para la construcción de viviendas por el estado en una y dos plantas y esfuerzo propio de la población.

La zona industrial se consolida al suroeste de la ciudad a partir de la ejecución de las bases de apoyo al turismo, ampliaciones de instalaciones existentes y otras actividades productivas que puedan generarse en la ciudad.

El trazado de la red vial existente y las nuevas vías propuestas (prolongación al sur del Paseo de Martí, circunvalante Este, etc.) posibilita la comunicación entre la ciudad actual y las nuevas zonas de crecimiento, así como el vínculo con la cayería.

Las áreas verdes se potenciarán, dentro de la trama urbana compacta hacia el interior de las manzanas y en los espacios públicos, y en las áreas libres de la zona del malecón, la playa y la calle 4, cumpliendo funciones climáticas y paisajísticas. Hacia la zona sur de la ciudad, se prevén insertadas en las nuevas zonas de viviendas, así como cumpliendo funciones de protección contra los efectos de la contaminación causada por el cementerio, las tenerías, etc.

Las áreas deportivas se desarrollarán teniendo como centro principal las áreas aledañas al estadio de béisbol Humberto Jordán, con otras instalaciones puntuales de importancia localizadas en la zona del litoral como la Escuela Provincial de Velas y la Base de Pesca Deportiva. También en las zonas del malecón y la playa, se prevén instalaciones de este tipo.



Plano 20: Modelo de estructuración

VII. DETERMINACIONES DEL PLAN Uso de Suelo

7.2 Régimen urbanístico del suelo

Debido a la importancia y ubicación de Caibarién, el análisis del suelo como un recurso vital es de gran interés y requiere de un uso racional, previamente concebido para el logro del desarrollo planificado de la ciudad. Por tal motivo, el Plan de Ordenamiento Urbano propone el Régimen urbanístico del suelo como un medio de articular la situación actual del territorio y las propuestas a desarrollar en el futuro, abarcando todas las áreas de la ciudad.

La clasificación del suelo para la ciudad de Caibarién considera:

Suelo urbanizado edificable- 537.3 ha

Comprende prácticamente toda el área donde se ha desarrollado la ciudad a través de los años, donde puede procederse a la edificación conforme a lo previsto por el Plan ya que están creadas las condiciones para la Urbanización. Se considera todo el núcleo fundamental de la ciudad, así como la zona industrial, el reparto aeropuerto, Las Torres y Marcelo Salado.

Suelo urbanizado de actuación convenida- 70.36 ha

Se consideran aquellos suelos cuyo destino edificable aparece sujeto a obligaciones particulares tales como la realización de infraestructura técnica, equipamiento social, mejoramiento de las condiciones ambientales, etc. Se consideran en este caso la zona de la Playa y el reparto Mar Azul, el malecón y su entorno más inmediato, la antigua zona portuaria y la calle 4 y la zona del barrio precario West Indian.

Suelo urbanizado no edificable- 24.55 ha

Se definen en este caso los suelos destinados a áreas verdes, se propone la zona del refugio de embarcaciones, las arboledas aledañas al zoológico y al cementerio y fajas de protección sanitaria.

Suelo urbanizable inmediato previa urbanización- 48.90 ha

Se consideran aquellos suelos que serán ocupados en el período que contempla el Plan, por lo que reclama ser objeto de Plan Parcial. En este caso se definen la zona de nuevo crecimiento del Hábitat y la zona industrial.

Suelo urbanizable de reserva- 161.01 ha

Se considera aquel que queda reconocido con aptitudes para ser urbanizado, pero no considera necesario en esta etapa de acuerdo a las previsiones hechas, quedando como potencial y como suelo previsto para ser incorporado en posteriores etapas. Se consideran

la zona de crecimiento del hábitat, la zona industrial y la zona de la playa.

Suelo urbanizable no edificable- 36.00 ha

Se considera aquel suelo destinado a áreas verdes u otros usos que no recomiendan su edificación. Se propone el sector previsto para crecimiento de la franja de la playa, la zona aledaña a la laguna de oxidación y la localizada al oeste del estadio de béisbol.

Como se plantea, la calificación del suelo no es más que el uso o destino del suelo actual delimitándose las áreas que abarca la ciudad.

Dentro de las áreas verdes se consideraron las localizadas en parques, micro parques, parques infantiles, la agricultura urbana, las áreas perimetrales y las propuestas en las zonas de protección sanitaria contra la contaminación. Se excluyen las áreas verdes situadas en el interior de las manzanas que se consideran dentro de la zona residencial. El manglar se cuantifica de forma independiente.

En el caso de las áreas deportivas solo se consideran las principales instalaciones (terrenos de pelota, fútbol, base de pesca deportiva, etc. El resto de las instalaciones se cuantifica dentro del área residencial.

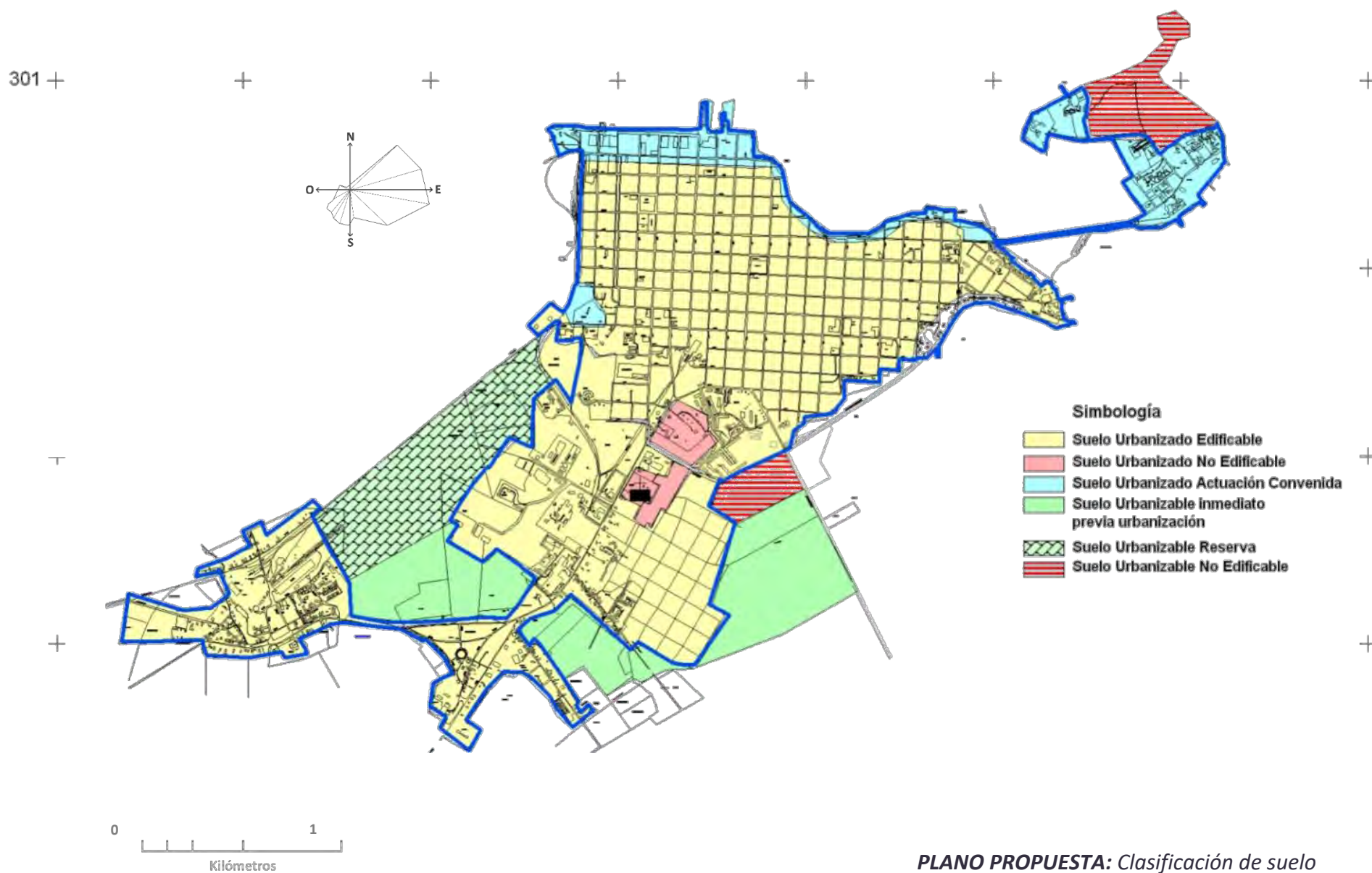
Para el caso de los espacios públicos, se manifiesta un crecimiento producto de la incorporación de nuevas plazas, micro parques y áreas de juegos infantiles hacia la calle 4, el malecón y la zona de

nuevo crecimiento del hábitat. Se excluyen las áreas deportivas al aire libre las que se consideran de forma independiente.

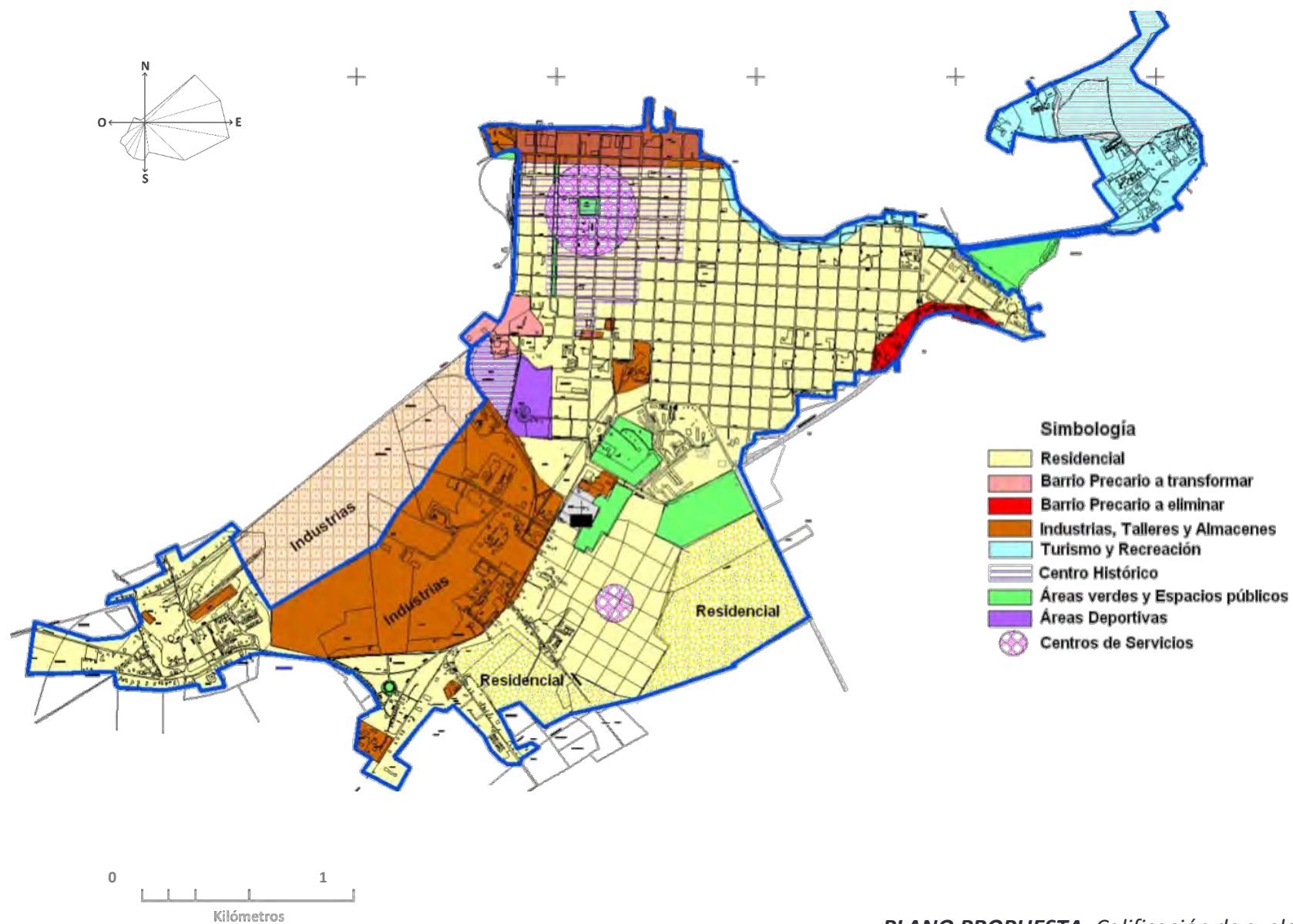
Se prevén instalaciones de servicios especializados hacia la calle 4, aledañas al área prevista para el arribo por vía marítima de visitantes a la ciudad provenientes de la cayería y en la circunvalante.

Clasificación	Ha
Urbanizado edificable	537.3
Urbanizado de actuación convenida	70.36
Urbanizado no edificable	24.55
Urbanizable inmediato previa urbanización	48.90
Total	681.11
Urbanizable de reserva	161.01
Urbanizable no edificable	36.00

Calificación	Ha	% del total
Residencial	440.55	69.24
Industrias, talleres y almacenes	74.61	11.72
Centro de Servicios	6.60	1.03
Áreas verdes	44.68	7.02
Espacios públicos.	23.67	3.72
Áreas deportivas	4.20	0.66
Alojamiento	6.83	1.07
Otros Usos	9.40	1.47
Manglar	21.66	3.40
Instalaciones de servicios especializados	3.98	0.62
Total	636.18	100.00



PLANO PROPUESTA: Clasificación de suelo



PLANO PROPUESTA: Calificación de suelo

7.3 Medio ambiente

La alternativa físico-espacial se mantiene en función de las potencialidades medioambientales, así como los umbrales físicos que condicionan en gran medida la ocupación del suelo, con vistas a solucionar los problemas ambientales existentes, aprovechar las potencialidades y mejorar la calidad de vida de la población.

Se define el crecimiento del hábitat hacia la zona sur de la ciudad, en zona favorable ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos. Cuenta con alto potencial para el crecimiento, pero como única alternativa para el desarrollo del hábitat requiere de un uso racional del suelo. Desde el punto de vista medioambiental se encuentra afectada por la contaminación de industrias, requiriendo de la creación de fajas arbóreas de protección.

La zona industrial se consolida al suroeste de la ciudad, en zona favorable para este uso. Se deben ejecutar los sistemas de tratamientos primarios de las principales instalaciones productivas que hoy vierten al mar, así como recuperar algunos tratamientos que presentan dificultades. Las nuevas instalaciones productivas que se ejecuten en la zona (bases de apoyo al turismo) deberán contar con sistemas para el tratamiento de sus residuales, que se incorporarán a la zona de tratamiento (sistema de lagunas). Todo esto permite reducir sensiblemente la alta carga contaminante que hoy se vierte al litoral. Es necesario además un manejo adecuado de los desechos

sólidos de estas instalaciones.

En la zona residencial, se deben reubicar algunas instalaciones productivas contaminantes, así como accionar de forma emergente sobre el fondo habitacional, con vistas a mejorar el estado técnico de viviendas. En cuanto al barrio precario West Indian, es factible la permanencia del uso residencial mejorando sus condiciones generales (estado de la vivienda, infraestructura técnica, etc.). Según plan aprobado al efecto (2016) se erradicará el barrio precario Las Varas por su localización en zona desfavorable para el hábitat y considerando sus críticas condiciones de insalubridad.

Es imprescindible mejorar la situación que presenta el sistema de drenaje dada la contaminación que produce, su afectación a la imagen urbana y los problemas que puede ocasionar su funcionamiento deficiente en caso de incidencia de fenómenos hidrometeorológicos.

En la antigua zona portuaria se requiere medidas encaminadas a detener el deterioro ambiental de la zona. Aunque su posición es desfavorable por estar localizada bajo la cota 2, en sector de alto riesgo, es un uso muy afianzado que debe permanecer adaptado a los nuevos requerimientos. Es imprescindible la ejecución de los sistemas de tratamiento de residuales a las industrias que hoy vierten al mar (Villamar).

El malecón ofrece un alto potencial para desarrollar los espacios públicos, y posibilitará el rescate de actividades tradicionales en la

ciudad. En cuanto a la playa, se ratifica como principal oferta recreativa en la región, a partir de la mejora sustancial de sus condiciones.

Las áreas verdes se fomentarán, dentro de la trama urbana compacta en los espacios públicos, en las áreas libres de la zona del malecón, la playa y la calle 4, cumpliendo funciones climáticas y paisajísticas. Hacia la zona sur de la ciudad, se prevén insertadas en las nuevas zonas de viviendas, así como cumpliendo funciones de protección contra los efectos de la contaminación causada por el cementerio, la laguna de oxidación, las tenerías e ISOTEC Heriberto Mederos. Se preservará la zona de manglar como vegetación protectora del litoral en las zonas de la playa. Esta propuesta conformará el sistema de áreas verdes urbanas.

Descripción	Área (m ²)	Índice (m ² /hab.)
Áreas verdes públicas: parques, micro parques, parques infantiles, avenidas, otros.	129 577.46	3.9
Áreas verdes ecológicas: patios, interiores de manzanas. (Trama urbana principal)	180 000.00	6.3
Agricultura Urbana	11 400.00	0.3
Áreas perimetrales	47 500.00	1.4
Total	368 477.46	11.9

Es importante considerar a la hora de rehabilitar o crear áreas verdes en la ciudad las particularidades físico-geográficas de este asentamiento y el tipo de suelo (poco fértiles, con drenaje deficiente, altamente salinos) incorporando especies que sean

compatibles con este medio. Esta situación provoca además afectaciones a la agricultura urbana, las que se incrementarán en áreas cercanas al perímetro urbano.

Se trasladó del vertedero municipal donde cumple mejores condiciones ambientales. Deben tomarse medidas concretas para solucionar las afectaciones causadas por el sistema actual de recogida de los desechos sólidos, considerando además el incremento del flujo de transporte ligero y pesado por las vías urbanas asociado al turismo, y su incompatibilidad con los medios actuales de transportación de los desechos sólidos.

En cuanto al agua, elemento vital para garantizar el desarrollo urbano, se precisan medidas concretas para garantizar su uso adecuado. Se requiere un estricto control de la explotación de los pozos de Rojas, así como garantizar la ejecución de las fajas de protección sanitaria. Se deben realizar estudios para optimizar el consumo de agua en las principales instalaciones productivas que hoy se abastecen de la red, así como realizar inversiones concretas en el sistema para eliminar los salideros y garantizar un aprovechamiento óptimo del recurso.

7.4 Gestión de riesgo

La ciudad de Caibarién se localiza en una zona donde existen condiciones hidrometereológicas potencialmente peligrosas la mayor parte del año, por lo que es de vital importancia preparar la zona de mayor riesgo para atenuar los efectos destructivos ante la incidencia de estos fenómenos.

En el caso de la zona noroeste de la ciudad, definida con grado de vulnerabilidad 1, se requiere un programa integral encaminado a mejorar las condiciones del Centro Histórico Urbano, zona con altos valores patrimoniales que deben ser preservados. Se precisa además eliminar los vertimientos de residuales de alta toxicidad al mar dado los altos riesgos que estos pueden provocar, así como implementar programas de accidentes químicos en instalaciones que pueden provocar desastres tecnológicos (Fábrica de Hielo y Villamar).

La zona del malecón, actuará como una barrera física que atenúe el efecto de los fenómenos hidrometeorológicos en la zona residencial aledaña. La propuesta de ocupación de suelo considera destinar las áreas libres a espacios públicos y servicios aislados que no comprometan el área, y a su vez valoricen la zona creando una fachada de la ciudad al mar.

En la zona sureste, ocupada mayoritariamente por el barrio precario Las Varas debe materializarse su erradicación, ya que se encuentra en una zona de alto riesgo y con condiciones en extremo precarias.

En el resto de la ciudad, comprendida entre las cotas 2 y 5, deberán llevarse a cabo medidas encaminadas a mejorar sus condiciones medioambientales, la infraestructura técnica (drenaje, abasto de agua, estado de las vías) y del fondo edificado, pues de forma indirecta también esta zona recibirá los impactos de los eventos hidrometeorológicos.

Las nuevas zonas para el crecimiento del hábitat y la producción se mantiene la propuesta al sur y suroeste de la ciudad, en zonas favorables y con menos riesgos ante desastres.

Además, potencial las acciones para mitigar el crecimiento del nivel medio del mar reubicando las viviendas afectadas y la adaptación con obras protectoras ante la penetración del mar.

Estructura Físico-Espacial

7.6 Sistema económico social

El objetivo a alcanzar hasta el año 2030 estará dirigido a mejorar las condiciones del hábitat en la ciudad y prepararla ante el fuerte impacto migratorio generado por el turismo.

En este sentido, se proponen acciones concretas sobre el fondo edificado actual, lo que se alcanzará a partir del Programa emergente planteado por el estado cubano, el que propone entre otros aspectos solucionar para el cierre del año 2020 todas las afectaciones pendientes de ciclones y la terminación de las obras en ejecución, así como acciones de mantenimiento y rehabilitación de viviendas.

En el caso de las zonas con condiciones precarias, se propone materializar el Plan de Intervención en cuarterías, priorizando aquellas localizadas en zona de alto riesgo ante fenómenos naturales – bajo la cota 2 de inundación – y tecnológicos - el Establecimiento Pesquero Villamar. Se priorizará además la erradicación del barrio Las Varas y se actuará de forma progresiva en el barrio precario West Indians, previstas para el año 2020 y 2024 respectivamente.

Se propone en este período implementar un programa encaminado a mejorar las condiciones del hábitat en las zonas críticas tendiente a mejorar el estado del fondo edificado, los servicios, y los espacios públicos, entre otros.

Se efectuarán diferentes tipos de intervenciones urbanísticas de acuerdo a las zonas tipológicas definidas: en el Centro Histórico y la zona central que lo rodea la acción urbanística estará dada por la rehabilitación, producto de la necesidad de preservar sus valores y la imagen característica de esta zona. En otros sectores se propiciarán las acciones de reconstrucción de viviendas por sus propietarios, así como el crecimiento en segundas plantas.

Se propone programa encaminado a mejorar el estado técnico de instalaciones de servicios de la ciudad, priorizando las redes de educación (escuelas primarias, secundarias básicas, escuela especial), salud y comercio alimenticio, también se mejorarán las condiciones de instalaciones claves de otras redes. Se crearán nuevas capacidades en círculos infantiles y seminternados de primaria para dar respuesta a las necesidades de la fuerza de trabajo femenina.

Se revitaliza el Centro de Servicios de la ciudad con nuevas ofertas gastronómicas, culturales y recreativas, que den respuesta a las necesidades de la población y el turismo de tránsito y contribuyan a reforzar el carácter de subcentro provincial. Se accionará en las principales edificaciones contempladas dentro del Catálogo Urbanístico de la ciudad.

Se sigue ejecutando la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo en la zona sur de la ciudad. Se construirán los servicios básicos e intermedios, estos últimos conformando un nuevo subcentro de servicios, así como espacios públicos que permiten la calidad de vida a la población residente. Hacia la zona sur también se reservan área para crecimiento de viviendas por esfuerzo propio y estatal, lo que responde al programa estatal priorizado. Es de vital importancia la ejecución de toda la infraestructura técnica para esta nueva zona (abasto de agua, solución de residuales, etc.), logrando soluciones conjuntas que se integren a las generales previstas para la ciudad. Las áreas deportivas se consolidarán dentro de la trama urbana, y se potenciarán hacia el malecón, la playa y las zonas de nuevo crecimiento de viviendas en la zona sur de la ciudad.

Hasta el 2025 solo como poyo al turismo se construirán 670 nuevas viviendas.

PROPUESTAS DE ÁREAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS HASTA TRES NIVELES EN LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE CAIBARIÉN AL 2030.

Área de Antigua Fábrica de Hielo; ubicada en ave 3 e/ calle 4 y calle 6, con un área de emplazamiento de $63.7\text{m} \times 45\text{m} = 2866.5 \text{ m}^2$, para edificar hasta una altura de 3 niveles.

Área del Patio de Materiales; ubicada en Calle 14 e/ ave 21 y ave 23, con un área de emplazamiento de $55\text{m} \times 26\text{m} = 1430 \text{ m}^2$, para edificar hasta una altura de 3 niveles.

Área del Malecón; ubicada en Calle 12 e/ ave 31 y ave 33, con un área de emplazamiento de $59\text{m} \times 44\text{m} = 2596 \text{ m}^2$, para edificar hasta una altura de 3 niveles.

Área de Antiguo Hotel España; ubicada en Calle 6 e/ ave 1 y ave 3, con un área de emplazamiento de $37.5\text{m} \times 25\text{m} = 937 \text{ m}^2$, para edificar hasta una altura de 3 niveles.

Área del antiguo Bazar; ubicada en Ave 9 e/ calle 6 y calle 8, con un área de emplazamiento de $42.5\text{m} \times 19\text{m} = 807.5 \text{ m}^2$, para edificar hasta una altura de 3 niveles. Área en reparto de Playa Mar Azul; existe un área cimentada para continuar o adaptar un edificio para 10 apartamentos G.P-IV u otra tipología edificable.

Área en West Indian; ubicada en Calle 22, con un área de emplazamiento de $200\text{m} \times 200\text{m} = 40000 \text{ m}^2$ (4 manzanas) para edificar hasta una altura de 5 niveles. Este sector demanda relleno y urbanización.

Área a conformar por continuidad de la circunvalación (Calle 32); se obtendrían 6 manzanas de $100\text{m} \times 100\text{m}$ cada/una para un total de 60000m^2 para edificar hasta una altura de 5 niveles, quedando ubicadas entre la prolongación de calle 32 y los repartos Camilo

Cienfuegos y Las Palmitas. Este sector demanda relleno y urbanización.

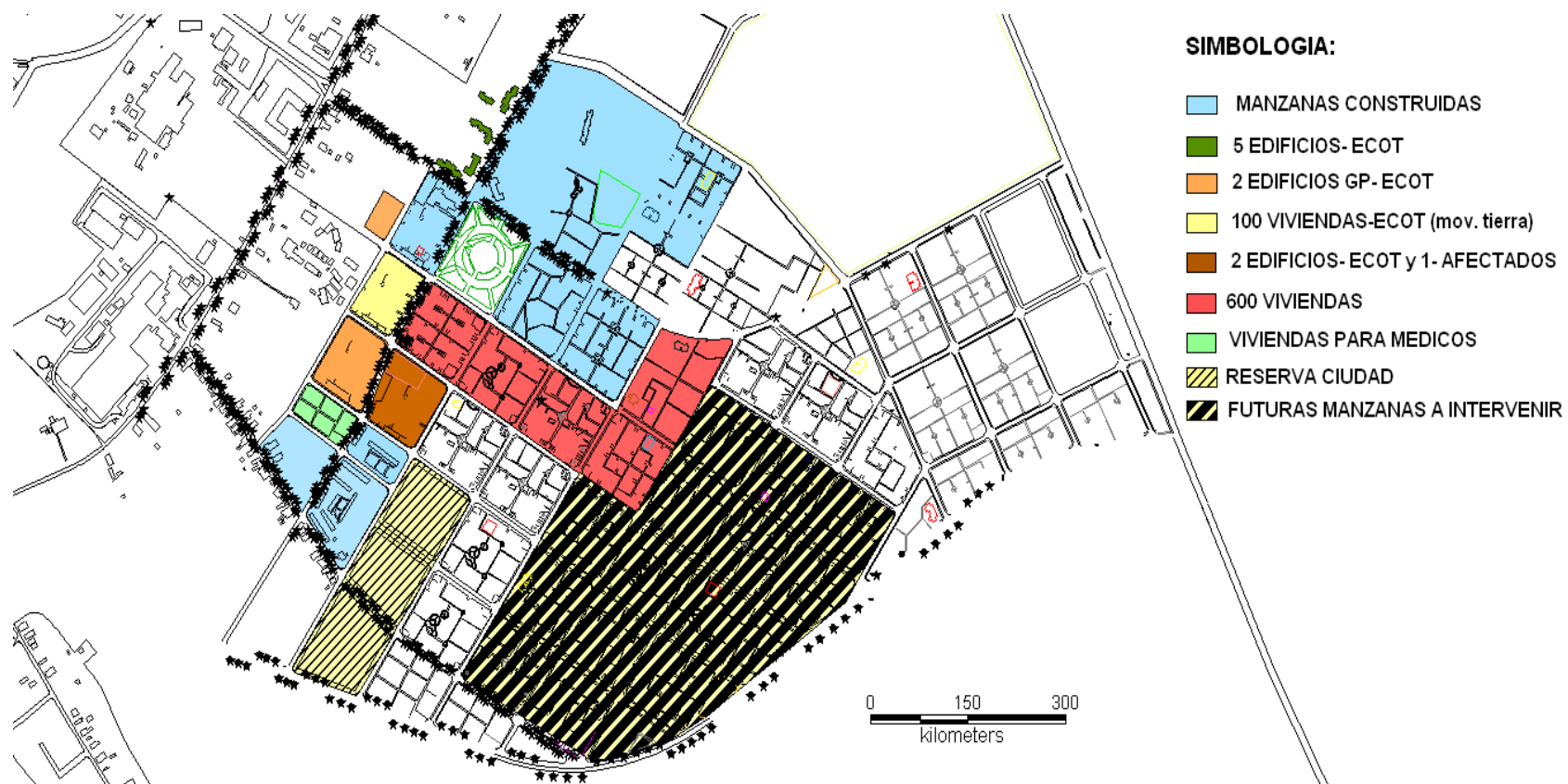
Área en antiguo C.A Marcelo Salado; ubicada al lado de la antigua Base de Camiones, con un área de emplazamiento de 200m x 150m= 30000 m2 (3 manzanas) para edificar hasta una altura de 5 niveles. Este sector demandara urbanización.

En todas las áreas existen o están próximas las infraestructuras técnicas para el abasto de agua potable, electricidad y comunicaciones; solo se necesita evaluar y acordar con Recursos Hidráulicos-CITMA-CPHE la propuesta de solución para tratamiento y disposición de residuales líquidos, que deben ser soluciones puntuales para cada emplazamiento.

MICROS APROBADAS DEL PROGRAMA CONSTRUCTIVO DE VIVIENDAS EN CAIBARIEN. Potencial no intervenido hasta el presente. Periodo: 2015-2019.

No	Código	Nombre de la inversión/ Mcpio	Cant. Viv. / Área (Ha)	Zona de ubicación	Observaciones
1	256.0901.2. 276.14	Construcción viviendas Van Troi 2. ALMEST. Caibarién	300/ 4.68	Rpto Van Troi 2	
2	2606.315. 0901.2. 561.16	Parcelas en el Reparto Aeropuerto Viejo,	216/ 7.07	Aeropuerto Viejo, al fondo de Van Troi 2	
3	2606.271. 0901.2.	Edificio Multifamiliar Calle 32 y Escuela Van Troi	70/ 0.99	Rpto Van Troi 1	

	211.18	I,			
4	2606.271. 0901.2. 212.18	Edificio Multifamiliar Calle 14 e/. 19 y 21, Caibarién.	40/ 0.30	Calle 14 e/. 19 y 2	
5	2606.271. 0901.2. 213.18	Edificio Multifamiliar Calle 14 e/. 21 y 23 Caibarién.	40/ 0.19	Calle 14 e/. 21 y 23	
6	2606.271. 0901.2. 246.18	2edificios Multifamiliares Forsa Calle A esq. 2da, Rpto Mar Azul,	20/ 0.35	Calle A esq. 2da, Playa Mar Azul	
7	2609.221. 0902.2. 248.18	14 edificios Multifamilars Forsa Calle 22 e/ 1 y 5, Caibarién	140/ 5.64	Calle 32 e/ 1 y 5	



PLANO PROPUESTA: Hábitat

Producción:

La antigua zona portuaria se ratifica como principal área de almacenaje de la ciudad, considerando el potencial de instalaciones que pueden ser recuperadas para esta función. Este potencial debe ser explotado en función del desarrollo de la cayería (almacenaje de insumos turísticos), teniendo en cuenta además la posibilidad que oferta la zona de vínculo marítimo (no explotado). La ampliación del vial Paseo de Martí al sur permitirá desviar el tráfico pesado proveniente de esta zona y su vínculo con la zona industrial de la ciudad.

Permanecen dentro de esta zona varias industrias consolidadas como la Procesadora Industrial (Villamar) y la Vinatera de Norte, pero resulta imprescindible ejecutar sistemas para tratamiento de sus residuales, así como evaluar alternativas para lograr un uso eficiente del agua en el proceso productivo.

En cuanto a las instalaciones de la TransCupet, debe priorizarse la reubicación progresiva de esta actividad hacia la zona industrial de la ciudad, producto de las afectaciones que provoca (contaminación sónica y transportación pesada), y su incompatibilidad con las funciones que se prevén en el área. Se mantendrán los niveles actuales de producción en la recuperación de pailas.

Se requiere reubicar algunos almacenes y talleres localizados en áreas inmediatas al Centro de Servicios de la ciudad –subutilizados en muchos casos- adaptando los inmuebles a funciones propias de la zona.

Hacia la zona industrial se dirigen las nuevas inversiones productivas, se ejecutan las bases de ALMEST y A.T. Comercial de apoyo a la actividad turística. Se reservan además áreas para otras industrias que puedan desarrollarse en la ciudad, inmediatas al Combinado Confitero para nuevas inversiones de la rama alimentaria o afines no contaminantes, y aledaña a la carretera Remedios-Caibarién.

En el caso de las tenerías “Patricio Lumumba” y “Hermanos Herrada”, se precisan soluciones para el tratamiento de sus residuales líquidos y un adecuado manejo de los desechos sólidos. En el caso de ISOTEC “Heriberto Mederos”, considerando que se han incorporado nuevas producciones, se requiere evaluar de la eficiencia de la planta de tratamiento de esta instalación.

En cuanto a la agricultura urbana, se mantendrán los organopónicos existentes, siempre y cuando sus áreas no se requieran para funciones urbanas, y considerando además las fuertes limitaciones naturales que frenan el desarrollo de esta actividad. La ciudad continuará abasteciéndose a partir de organopónicos y huertos localizados en áreas próximas con resultados productivos favorables.

DENTRO DE LAS INICIATIVAS MUNICIPALES DE DESARROLLO LOCAL SE PUEDEN APRECIAR

ACTIVIDAD	CAIBARIÉN
Servicios Comunes	7
Cultura	3
Comercio	6
Agricultura	1
Deportes	1
Citma	
EPICAI	7
TOTALES	23

Proyectos Aprobados hasta el III Trimestre del 2018.

7.7 Sistema de ocio

Potencial turístico

La ciudad de Caibarién posee atractivos los que debidamente desarrollados pueden ser transformados en ofertas para el turismo internacional y nacional.

Es de vital importancia la preservación de los valores arquitectónicos, urbanísticos, culturales, etc., que posee la ciudad y en este sentido se debe accionar de forma emergente en el Centro Histórico Urbano, dado el alto grado de deterioro que presentan muchas instalaciones, y considerando además la

localización de parte de éste y de la zona portuaria bajo la cota 2 de inundación, en zona de alto riesgo. Se propone recuperar los hoteles Liceo, España, Comercio, así como la antigua Colonia Española y el Cine, como principales intervenciones de alojamiento y servicio.

En cuanto la zona del malecón, si bien oferta un potencial de áreas libres, dada su posición en zona de alto riesgo, su explotación turística estará limitada en este sentido, debiéndose condicionar los usos de forma que no comprometa este sector.

Las limitaciones en cuanto a infraestructura técnica que hoy tiene la ciudad constituyen una seria limitante para la inserción de nuevas funciones en las zonas (fundamentalmente en el C.H.U., el malecón y la playa).

En la zona del malecón se podrán insertar algunas instalaciones ligeras propias para el desarrollo de actividades recreativas y de participación; y la playa se refuerza con nuevas capacidades de alojamiento a partir de la remodelación y ampliación del hotel Brisas del Mar, así como se concluyen las obras de remozamiento de la zona de playa, lo que la reafirma como una de las principales ofertas en la región.

La antigua zona portuaria constituirá el acceso principal a la ciudad por vía marítima, en la que se precisan de urgentes medidas tendientes a mejorar la calidad ambiental de la zona. Se requiere el rescate de la franja marina litoral para facilitar las condiciones de atraque de las embarcaciones de recreo y el saneamiento de la zona (limpieza de las zanjas de drenaje, eliminación de escombros), etc. En las manzanas aledañas a la zona de arribo de

turistas se precisa la reubicación de algunas viviendas y el Taller de pailería de la TransCupet para garantizar el funcionamiento de la zona y la inserción de nuevas instalaciones de servicios especializados.

Así mismo, deberá integrarse en función del turismo, al potencial actual en los servicios que ya presta el sector no estatal (Cuentapropismo) ya sean los denominados paladares, hostales o cafeterías de alimentos ligeros

Espacios públicos y áreas verdes.

El sistema de espacios públicos en Caibarién estará integrado por el conjunto de espacios cuyas funciones, destinos y usos involucran a todos sus habitantes, y además a la población que tributará a esta ciudad, visitantes de la región y turistas de tránsito, dado su carácter de subcentro provincial y por su cercanía a la cayería. Estará conformado por plazas, micro parques, zoológico, así como paseos arbolados, áreas deportivas al aire libre, entre otros.

La propuesta de este sistema está sustentada en los problemas detectados en el diagnóstico, los objetivos sociales, económicos y ambientales definidos por los niveles superiores que inciden en la ciudad, así como se consideraron las características físico-geográficas propias de este asentamiento.

La propuesta considera entre otros.

- Revitalizar la plaza “La Libertad”, dado su carácter y función histórica como centro de la vida social de la ciudad.

- Recuperación de aquellos espacios públicos detectados con problemas (Micro parques, parques infantiles, áreas deportivas, etc.), según planes anuales.

- Inserción de nuevos espacios públicos hacia las zonas residenciales críticas.

- Mantenimiento y reparación de los portales públicos, elementos característicos de la ciudad.

- Creación de nuevos espacios públicos hacia la calle 4, el malecón y la playa, conformando un eje litoral.

- Creación de nuevos espacios públicos hacia la zona de nuevo desarrollo de la ciudad.

Se jerarquizará la plaza “La Libertad” considerando su función histórica. Es imprescindible implementar una adecuada política cultural-recreativa encaminada a un uso de este espacio, así como mantener algunos elementos (pavimentación, iluminación) y lograr la rehabilitación de algunos inmuebles que rodean la plaza con actividades sociales de uso diurno y nocturno.

Se ejecuta la revitalización de algunos micro parques de vital importancia para la comunidad como los situados en la Ciudad Pesquera y Marcelo Salado., por encontrarse estos repartos en una posición periférica respecto a la ciudad

En algunos casos es imprescindible mantener la rehabilitación permanente de Micro parques localizados junto a viales principales de la ciudad (La Güira y El Vaquerito) que presentaron

problemas en el diseño, mobiliario, iluminación y vegetación, lo que afectaba su imagen.

Por otra parte, es de gran importancia la reconstrucción de los parques infantiles localizados en el reparto del reparto Las Torres y Marcelo Salado, así como el incremento de éstos hacia otras zonas de la ciudad. En cuanto a las áreas deportivas se debe accionar para mejorar sus condiciones generales, así como propiciar un uso más eficiente de estos espacios por la comunidad.

Es importante la ejecución de nuevos espacios públicos en zonas que presentan déficit como la zona sureste, sur y este de la ciudad, lo cual debe lograrse a partir de políticas concretas en cada Consejo Popular.

En cuanto a los portales públicos constituyen elementos característicos de la ciudad, y tienen gran importancia lograr su recuperación. El Plan Integral de Enfrentamiento a las Ilegalidades prevé su recuperación hasta el 2017, eliminando los cercados ilegales.

El Malecón constituye un área clave de intervención en la ciudad, ofreciendo un alto potencial para crear nuevos espacios públicos, tanto para la población residente como para el turismo de tránsito, pudiéndose conformar un importante circuito a lo largo de todo el litoral.

Se propone creación de sistema de plazas partiendo de la Avenida 21 y la calle 6 (aledaño al Micro parque Camilo Cienfuegos) hasta la avenida 39, en las que se desarrollarán actividades culturales diversas –exposiciones, conciertos, ferias, ventas de productos

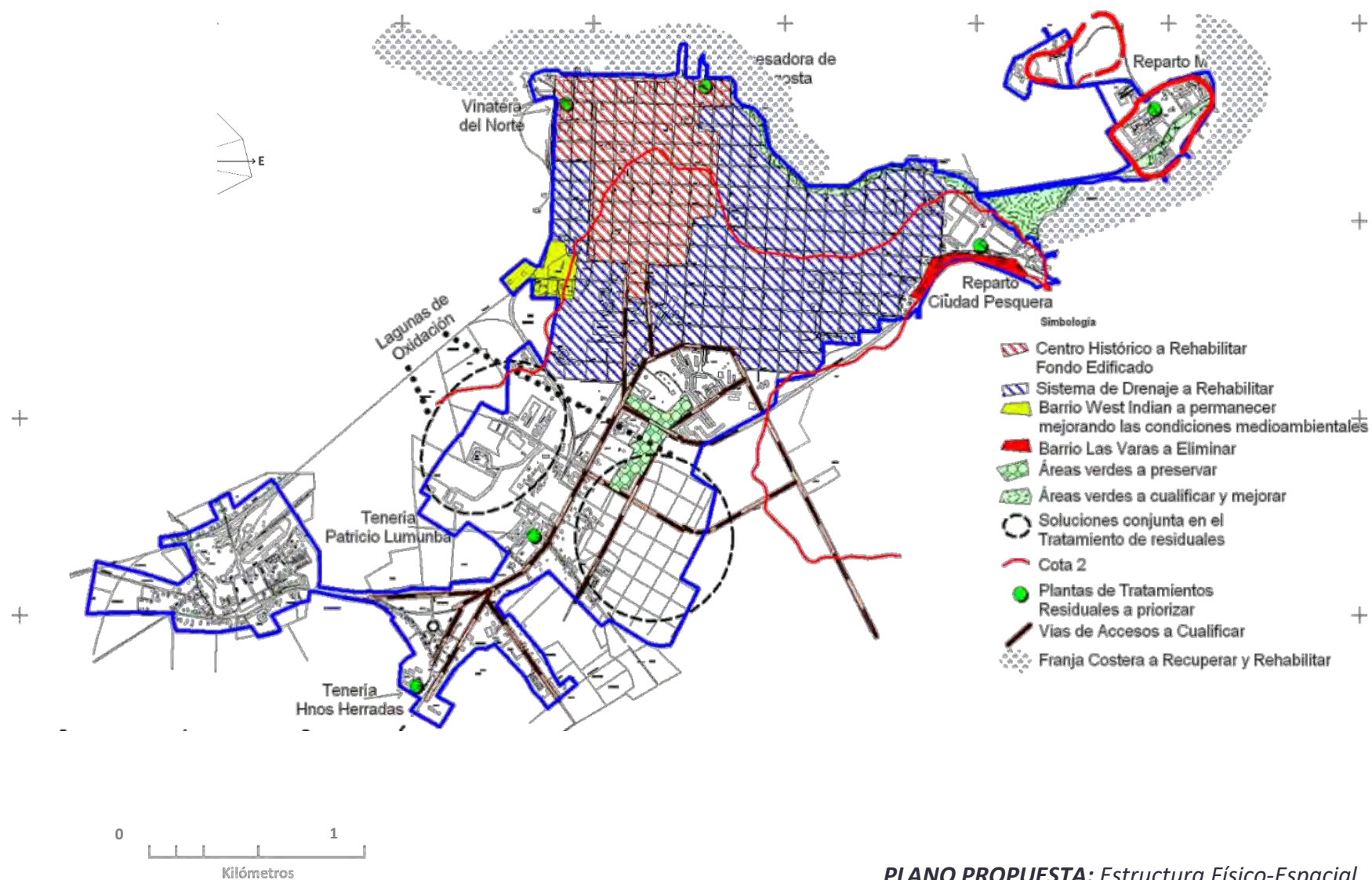
artesanales tradicionales de la ciudad- las que constituirán elementos de promoción de la cultura local. Se contempla en esta zona áreas deportivas y de juegos infantiles, las que permitirán el disfrute de la población.

Esta zona de conecta a través del vial malecón con la calle 4, lo que posibilita la comunicación con la antigua zona portuaria, prevista para el arribo de turistas. Al norte del vial se prevén áreas verdes y espacios públicos diversos que favorecen la imagen de la zona y posibilitan nuevas opciones para la población y visitantes. Todas estas acciones se integran nuevamente en el trabajo de actualización del Plan Parcial de esta zona, donde se reprograman diversas acciones.

La zona prevista para el crecimiento de viviendas al sur de la ciudad contará con espacios públicos de diversos tipos: Micro parques, parques infantiles, áreas deportivas, así como una plaza central que propiciarán el intercambio social entre sus habitantes y una correcta interrelación con el medio ambiente que los rodea.

CONTEO DE LOGROS Y SUPERVIVENCIAS DE LAS PLANTACIONES FORESTALES DEL AÑO 2017							
MUNICIPIOS	Hectáreas.			Miles.			
	P. Inic.	P. Log.	% logro.	P. Inic.	P. Cont.	P. Vivas	% Sup.
CAIBARIEN	57,0	30,0	53	104,6	6975,0	5769,0	83

Por otra parte, es necesario aumentar las áreas verdes y la reforestación en la ciudad.



PLANO PROPUESTA: Estructura Físico-Espacial

7.8 Sistemas de infraestructuras técnicas

La estructura vial propuesta permite adecuadas relaciones funcionales entre las diferentes zonas de la ciudad y posibilita además asimilar los incrementos en los flujos de transporte, asociado al turismo de tránsito en la ciudad o por el transporte pesado generado fundamentalmente en la antigua zona portuaria y la zona industrial, y su relación con la actividad turística en la región.

La red vial principal propuesta está formada por:

- Prolongación del vial Paseo de Martí al sur, en el tramo comprendido entre la calle 18 y la carretera Remedios –Caibarién. Este vial permitirá el vínculo directo entre la antigua zona portuaria, la zona industrial y el vial Remedios -Caibarién, desviando el tráfico pesado del Centro de Servicios de la ciudad.
- Terminación del vial (en dirección este-oeste) que vincula la zona de desarrollo de viviendas para trabajadores del turismo con el vial Remedios-Caibarién y la carretera a Yaguajay (el vial a la cayería).
- Terminación del vial (en sentido noreste-suroeste) que vinculará la zona de viviendas con la circunvalante y el reparto Aeropuerto.
- Se mantienen como vías principales las avenidas 5, 9, 11, 21, 33 y 37 y las calles 6, 12,14, 22 y 28, las primeras constituyen las vías de acceso y salida y las segundas las vías principales de interconexión en sentido oeste-este.

- Terminación del eje costero del litoral, que permite las relaciones funcionales entre Cayo Conuco, la ciudad y la Playa.

La calle 4 -con su sección vial actual- funcionará como continuidad del vial malecón, lo que permitirá crear un cinturón costero que vincule en sentido este-oeste la playa, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 9,11 y 21, facilitando la conectividad entre las distintas zonas de la ciudad y la interrelación de los sistemas automotor y marítimo.

Se precisan reparaciones y mantenimientos a la red vial de la ciudad considerando su estado crítico, así como implementar el Sistema de Señalización vial.

Año	VÍAS DE INTERÉS NACIONAL	Pavimentación		
		km	Valor (MT)	HAC (ton)
2019	Pedraplén Cayo Santa María.	8,4	1.250,0	5.000,0
	Ampliación carretera Circuito Norte. Tramo Caibarién- Km 0 Pedraplén.	0,8	621,5	2589,6

Estas son las principales inversiones previstas para la ciudad.

Abasto de Agua.

Con vistas a dar respuesta a las demandas actuales y al crecimiento perspectivo de la ciudad es determinante el aumento del caudal de entrega hasta 252 litros/segundos. El abasto a la ciudad hasta el año 2030 está previsto se efectúe a partir de la ampliación del Sistema Rojas y de la fuente de Dolores que hoy abastece a la cayería noreste y la construcción del pozo 8 (Remedios) con aporte de 100 litros/segundos al aporte existente.

La ampliación del Sistema Rojas -a partir de la explotación de nuevas fuentes- suministrará el gasto requerido para la ciudad según investigaciones del Instituto de Recursos Hidráulicos. Los pozos existentes en Rojas continuarán explotándose, tomándose las medidas necesarias para evitar su contaminación -entre ellas, la delimitación de la zona de protección sanitaria-. El tanque elevado de Reparto La Torre continuará explotándose, a partir de la conductora principal del tanque al nudo de distribución.

En el período comprendido hasta el año 2025, la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo se abastecerá de un ramal de conductora a partir de la red que da servicio a la cayería, pero esta solución se considera provisional y se eliminará cuando el propio desarrollo turístico demande de este volumen de agua, pasando a abastecerse la zona de viviendas de la solución general perspectiva prevista para la ciudad.

La red interna de la ciudad requiere de inversiones para su mejoramiento como la sustitución de tramos en mal estado y de acometidas con diámetros reducidos, creación de cisternas en instalaciones productivas que hoy toman directamente de la red,

minimizar los consumos de agua tratada en procesos industriales que no lo requieren, así como mejorar la situación de zonas críticas como el servicio como la Playa, Ciudad Pesquera y el Centro de Ciudad.

Con vistas a enfrentar la sequía, es indispensable un control estricto del agua potable fundamentalmente en los procesos productivos, proponiéndose la ejecución de pozos en instalaciones que utilizan agua potable y no la requieren, implementar soluciones tecnológicas encaminadas al reciclaje del recurso, etc.

Indicadores Generales:

Población:	32 911 habitantes	
Demanda de agua:	125 l/persona/día.	
Q promedio día:	230 l/sg.	K1: 1.5
Q máximo diario:	345 l/sg.	K2: 1.8
Q máximo horario:	413 l/sg.	

Dentro de las principales inversiones se encuentran:

Pozo 8 -Caibarién con una longitud de 8,8 km y un diámetro de 55 mm y la rehabilitación de 3,2 km de redes en la ciudad con un diámetro predominante de 400 mm.

Alcantarillado.

Dado lo complejo que resulta acometer el sistema general de alcantarillado de la ciudad, en la etapa analizada – 2020 al 2030 – se propone la recuperación de los sistemas parciales de tratamiento de residuales en industrias y zonas de viviendas, así como priorizar la ejecución de soluciones puntuales para industrias que hoy no lo poseen –Planta de Tratamiento de la tenería Patricio Lumumba, la Vinatera del Norte y el Combinado Pesquero Industrial, etc.-logrando así el correcto tratamiento de los residuales, que a su vez podrán incorporarse perspectiva mente al Sistema General de Alcantarillado de la ciudad.

Se ejecutó a partir del año 2025 la estación de bombeo y la tubería de impulsión que llevará los residuales de la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo hasta la zona de tratamiento localizada al suroeste de la zona industrial. Las bases de apoyo de ALMEST que se ejecutarán en la zona industrial contarán con tramos de colectoras que por gravedad transportarán los residuales de ambas bases hasta un colector principal, y de este a la zona de tratamiento. Estas soluciones forman parte de la solución integral prevista para la zona sur de la ciudad.

Las nuevas inversiones que se realicen dentro de la trama urbana contarán con soluciones individuales que garanticen un adecuado tratamiento de los residuales.

Se prevé la rehabilitación de 3,2 km de redes en la ciudad con un diámetro predominante de 400 mm para el 2021

Circuito 1. Solución de conducción mediante la gravedad. Se ubica hacia el centro- Sur de la ciudad, abarcando la zona de Van troi, viejo y nuevo, el área de desarrollo futuro, además el barrio conocido como aeropuerto, una parte del reparto Las torres, así como la parte central del propio Caibarién, limita el circuito 5 por la calle 16, el circuito 2 por la Ave 13 desde la calle16 hasta la calle 24 y con el circuito 3 por la calle D del reparto Las torres.

Es el circuito más grande, con un área de 250,77 ha, el total de habitantes es de 50 507. El tratamiento se vincula a la conformación de una laguna de 17, 3 ha que recrece la actual y el caudal promedio que genera es de 135 l/seg.

Circuito 2. Solución de conducción mediante la gravedad. Se ubica hacia el Oeste de la ciudad de Caibarién, abarcando una franja que hacia el Norte limita con la franja costera; hacia el Oeste, los propios los límites urbanos de la ciudad; hacia el Este los circuitos 1 (por la Ave 13 desde la calle 16 hasta calle 24) y el circuito 5, por la Ave15 entre las calles 2 y16; por el Sur, el circuito 3 próximo al estadio de béisbol.

Abarca un área de 114.42 ha, incluye 25 460 habitantes, es el segundo en cantidad de habitantes a tratar, con un caudal promedio de 68 l/seg. El tratamiento se vincula a un humedal, de 6.50 ha, ubicado ya fuera de la ciudad, cerca de la costa.

Circuito 3. Solución de conducción mediante la gravedad. Se ubica hacia el Oeste de la ciudad, abarcando la zona conocida como Marcelo Salado y sus alrededores. Sus límites Oeste, Sur y Norte, se asocian a los límites urbanos de la ciudad, hacia el Sureste, Este y Noreste, limita con los circuitos 1 y 2 por los límites ya

mencionadas. Posee un área de 67,8 ha, incluyendo 8 729 habitantes, con un gasto de 23 l/seg, siendo el cuarto en extensión

El tratamiento final de su residual se vincula a lagunas construidas, y en buen estado en la actualidad

Circuito 4. Solución de conducción mediante la gravedad. Se ubica hacia el Noreste de la ciudad, abarcando la zona conocida como La Playa, teniendo como límites las condiciones geográficas, al estar bordeada por la franja costera. Su área es la más pequeña, con un caudal medio de 2.61 l/seg a tratar, con un número de habitantes de 972, aunque en este último aspecto debe tenerse en cuenta de forma especial, la población flotante para la época veraniega.

El tratamiento final de su residual, se vincula a la construcción de tanques sépticos, ubicados en la misma zona de la playa, con posterior depósito en un humedal de aproximadamente 1.00 ha.

Circuito 5. Se ubica hacia el centro-Norte de la ciudad. Su solución de residuales es la más compleja, al vincularse a las zonas bajas, costeras y estar rodeada de cotas más altas. Precisamente la costa es su límite Norte, presentando como límites Este y Sur, el circuito 1, por la zona de la pesquera y por la calle 16; como límite Oeste el circuito 3, por la Ave15. Abarca un área de 42.00 ha, con una población de 8000 habitantes, y un caudal promedio de 21 l/seg. Las variantes a emplear como solución son varias, las que deben continuar evaluándose para escoger la más viable.

La solución completa de conducción por gravedad solo puede concebirse a través de un emisario submarino, para ello se debe

definir el trazado y el área del depósito final, lo que depende de los organismos vinculados al otorgamiento de la permisología, con peso en el CITMA e IPF. Solución que además es compleja en su construcción

Las dos soluciones restantes poseen como concepción común, llegar hasta un punto o varios puntos de vertimientos mediante el uso de una red, diferenciándose a partir de aquí, en la forma de extracción y conducción hasta el depósito final, que coincidirán con los concebidos para el resto de los circuitos, con mayor ventaja para el humedal del circuito 2, por su cercanía. Las soluciones para conducir el residual hasta estos puntos, podrá ser mediante conducto y bomba, o empleando carros fosas, o una combinación de ambos

Estrategia para el desarrollo de los proyectos

1. Debe mantenerse la prioridad en los trabajos que hoy se ejecutan en etapas de mayor detalle, como es el caso de la solución de mejora del reparto Van troi, continuando con el resto de las áreas que componen el circuito 1
2. Vinculada a la solución integral del circuito 1, deben seguirse ejecutando los estudios de su laguna. Esta solución abarca el 54 % de tratamiento futuro, aspecto de peso a la hora de definir prioridades
3. Deben continuar como segunda prioridad, los estudios en proyecto ejecutivo de la zona de la playa, que ya tiene concebida una ingeniería básica

4. Como tercera prioridad se recomienda la zona de Marcelo Salado, por tener ya ejecutada la solución del vertimiento final, y por ser una zona menos compleja desde el punto de vista constructivo, dando respuesta en un menor plazo a las necesidades del desarrollo habitacional del municipio

5. El circuito 2 debe acometerse como cuarta prioridad, a partir de que las soluciones de proyecto no avanzan más allá de las ideas conceptuales, y que su ejecución es más invasiva dentro de la ciudad, y sus soluciones más complejas

6. A partir de que el circuito 5 presenta similares condiciones al 2, pero con mayores incertidumbres en cuanto a variantes más factibles, y mayor complejidad aún de ejecución, debe ejecutarse en los períodos finales.

El 92 % de los residuales de la población puede ser evacuado sin emplear estaciones de bombeos, y por consiguiente sin gastos energéticos, y otros vinculados a la sostenibilidad y los mantenimientos, prolongando la vida útil de los sistemas y evitando las interrupciones y roturas, propias del suministro eléctrico y de los equipos instalados

Se establecieron 5 circuitos, para abarcar la ciudad y sus perímetros urbanos, el mayor es el 1 con una población de 50 507 hab, para un 54 % del total a tratar

El circuito 5 (8000 hab), ubicado hacia el Norte y centro de la ciudad, es el único que no podrá utilizar la cota del terreno para conducir sus residuales, para ello tendría que conducirlos mar adentro

La ejecución escalonada de la solución del tratamiento, es una forma más viable de llevar a cabo la inversión, por lo que el proyecto aporta una estrategia de trabajo ejecutiva, a partir de las necesidades actuales, importancia del sector a tratar, estado de los diseños y grado de complejidad de las ejecuciones.

Se requiere para continuar la etapa de diseño ejecutivo de las obras, la documentación de aprobación por parte de los organismos competentes (CITMA, INRH), con relación al punto de vertimiento de las aguas depuradas en las diferentes zonas de tratamiento.

Drenaje.

Dadas las condiciones físico-geográficas en que se localiza esta ciudad es de vital importancia lograr la eficiencia del sistema de drenaje, para lo cual es imprescindible realizar trabajos de mantenimiento sistemático (limpieza periódica, eliminación de vegetación, etc.), así como la ejecución de soluciones técnicas que garanticen el funcionamiento del sistema.

Electricidad y Comunicaciones.

Dada la crítica situación que presenta el sistema eléctrico, se culminó la ampliación de la subestación de 110/33 Kv localizada en Remedios, así como de la subestación de 4.15 Kv ubicada en la zona industrial de la ciudad para garantizar el crecimiento generado por el desarrollo turístico.

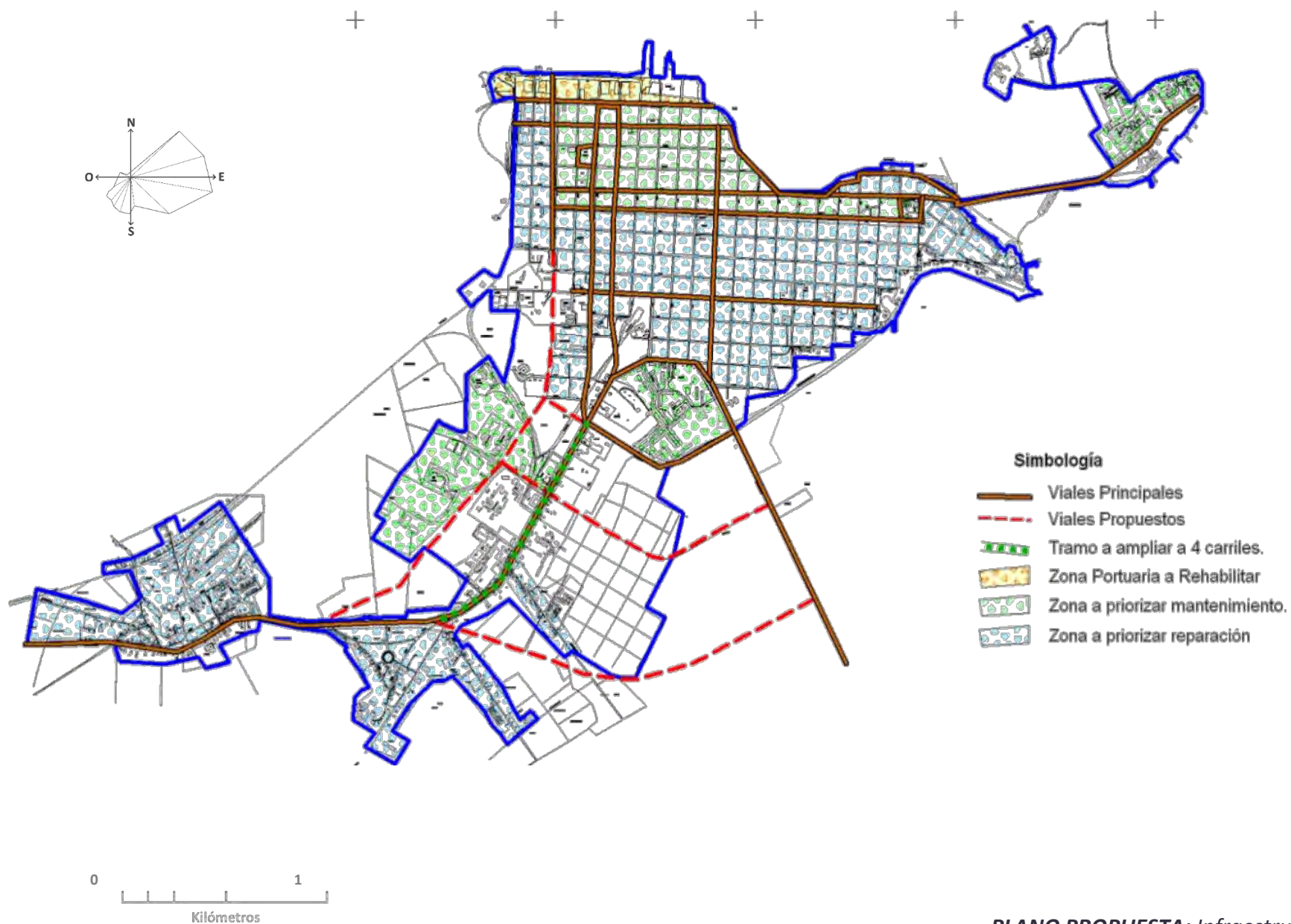
Se ejecutó además una subestación eléctrica próxima a la zona de nuevo crecimiento de viviendas para garantizar el servicio a esta zona.

Por otra parte, se ha mejorado las condiciones técnicas del sistema y actuar en algunas zonas críticas con el servicio como el Centro de Ciudad y los repartos Ciudad Pesquera, Van Troi y Mar Azul entre otros.

Se ha solucionado en cuanto al alumbrado público y se requiere mejorar este servicio, sobre todo hacia algunas zonas claves de la ciudad como el Centro Histórico, el malecón, la playa y los viales de acceso a la ciudad desde Santa Clara y la cayería norte.

En cuanto a las comunicaciones, fue ejecutado por ETECSA es el montaje de un nuevo Centro Telefónico de 2048 líneas en la zona sur de la ciudad, el que permitirá brindar el servicio a las nuevas viviendas previstas para esta etapa, a los repartos Aeropuerto y Las Torres, así como a las inversiones previstas en la zona industrial de la ciudad.

Se propone además mejorar las condiciones del sistema, previéndose el montaje de 1024 nuevas líneas en el centro actual, lo que permitirá mejorar el servicio a toda la ciudad y en especial en aquellas zonas que confrontan mayores dificultades como el Centro de Ciudad y la Ciudad Pesquera, así como ejecutar la nueva red en la zona de crecimiento de viviendas.



PLANO PROPUESTA: Infraestructura

7.9 Morfología Urbana

7.10 Patrimonio

Se enfatizará en la fuerte tradición cultural de Caibarién, promoviendo figuras insignes de la cultura cubana, entre ellas se encuentran: Leopoldo Romañach (pintor), Florencio Gelabert (escultor), Roberto Urbay (músico) y Manuel Corona (músico), entre otros.

Las fiestas populares constituyen un elemento característico de la ciudad y atracción turística. La Parranda Tradicional se celebra anualmente y constituye un acontecimiento de gran importancia para toda la ciudad. Se celebran en el mes de diciembre y tienen como marco el parque “la Libertad”, donde se realiza la tradicional lucha entre los barrios La Loma y La Marina. Se realizan trabajos de plaza en el parque, así como congas y paseos de carrozas. Es un acontecimiento de gran colorido y típico de esta región del país.

La ciudad posee una gran variedad de comidas típicas, confeccionadas a base de mariscos, estando entre las más conocidas la “salsa de perro” ofrecida antiguamente en el Hotel España. De igual manera existe tradición en cuanto a vinos, contando con una industria de este tipo (Vinatera del Norte).

7.11 Imagen

Potencial Valores patrimoniales y ambientales como El Centro Histórico Urbano, es la que conserva los mejores exponentes de la arquitectura local, e incluye la antigua zona portuaria y el Centro

de Servicios. Debido al deterioro que presentan muchos de sus inmuebles se realizarán medidas inmediatas para su rehabilitación.

Realzar Valores ambientales y paisajísticos del malecón y la playa son zonas de ciudad que se destacan por sus valores paisajísticos y ambientales, y en el caso del malecón es de vital importancia para la recuperación de actividades recreativas tradicionales en la ciudad como las regatas, la pesca y la navegación deportiva.

Accionar en La Playa de Caibarién como el área recreativa preferencial de los pobladores de la ciudad y la región, recibiendo gran cantidad de visitantes en temporada de verano.

VIII PROGRAMAS DE ACCIONES

LÍNEA ESTRATÉGICA I

DOTAR A LA CIUDAD DE UNA INFRAESTRUCTURA TÉCNICA QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES ACTUALES Y LOS INCREMENTOS PREVISTOS.

- **OBJETIVO Nº 1:** Mejorar y ampliar el servicio de agua con vistas a cubrir las demandas actuales e incrementos previstos.
- **OBJETIVO Nº 2:** Implementar soluciones individuales o por zonas que en el futuro se incorporen o formen parte del sistema general de alcantarillado de la ciudad.
- **OBJETIVO Nº 3:** Lograr que el sistema de drenaje actual y el de los nuevos crecimientos funcionen eficientemente.
- **OBJETIVO Nº 4:** Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica de transporte capaz de asimilar los flujos vehiculares previstos y que vincule las diferentes zonas de la ciudad.
- **OBJETIVO Nº 5:** Desarrollar una infraestructura eléctrica y de comunicaciones capaz de satisfacer las necesidades actuales y perspectivas.

LÍNEA ESTRATÉGICA II

- **MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HABITAT EN LA CIUDAD Y PREPARARLA ANTE LOS NUEVOS RETOS GENERADOS POR EL DESARROLLO DEL TURISMO.**
- **OBJETIVO Nº 1:** Mejorar las condiciones del hábitat en la ciudad.
- **OBJETIVO Nº 2:** Desarrollar el hábitat en la zona sur de la ciudad.

LÍNEA ESTRATÉGICA III

- **PROTEGER Y REHABILITAR EL PATRIMONIO AMBIENTAL CON UNA CIUDAD RESILIENTE ANTE LOS IMPACTOS NATURALES.**
- **OBJETIVO Nº 1:** Mejorar y recuperar el patrimonio ambiental de la ciudad y garantizar la calidad ambiental en la zona prevista para el crecimiento del hábitat.

LÍNEA ESTRATÉGICA IV

POTENCIAR A LA CIUDAD COMO PUNTO FUNDAMENTAL DE APOYO AL TURISMO Y PROMOVER SU DESARROLLO INDUSTRIAL.

- **OBJETIVO Nº 1:** Potenciar a la ciudad como punto fundamental de apoyo al desarrollo turístico en la cayería.
- **OBJETIVO Nº 2:** Promover la modernización de las instalaciones de producción existentes y su adecuación a los nuevos requerimientos del desarrollo económico de la región.

LÍNEA ESTRATÉGICA V

- **PROMOVER LOS VALORES DE LA CIUDAD QUE POTENCIEN LA ACTIVIDAD TURÍSTICA**
- **OBJETIVO Nº 1:** Proteger y rehabilitar el centro histórico urbano, promoviendo sus valores y creando nuevos servicios que revitalicen la zona.
- **OBJETIVO Nº 2:** Consolidar y desarrollar la playa Caibarién como polo turístico provincial.
- **OBJETIVO Nº 3:** Potenciar la zona del malecón con uso turístico y la recreación.
- **OBJETIVO Nº 4:** Rescatar el patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

PLAN DE ACCIONES LÍNEA ESTRATÉGICA I.

Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica que satisfaga las necesidades actuales y los incrementos previstos.

OBJETIVO Nº 1.

Mejorar y ampliar el servicio de agua con vistas a cubrir las demandas actuales e incrementos previstos.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA- BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU-CIÓN
				MMN	CUC	
Proteger las fuentes de abastos de agua.	Mantener el control de la delimitación de las zonas de protección sanitaria de las fuentes de abasto (pozo 8, Rojas I y Rojas II).	Acueducto Salud.	I	5.0		Permanente
	Realizar muestreos de la calidad del agua.	Acueducto Salud.	I	2.0		Permanente
Minimizar el consumo agua potable en los procesos industriales.	Según el volumen de consumo de agua real – potable y no potable- de cada industria. Calcular el metrado del agua.	Acueducto.	I	4.0		Permanente
	Según la implementación del proyecto “Optimización del consumo de agua para la producción de cueros en TENEVIC”, Tenerías Patricio Lumumba y Hermanos Herrada	Tenerías	II		6.0	2021
Consolidar y mejorar la red de distribución de la ciudad.	Realizar mantenimientos y reparación de la red interna de abasto de agua de la ciudad anualmente.	Acueducto	II	7.8		2020-2024
	Mantenimiento sistemático de conductoras principales y maestras de distribución para aminorar los daños ocasionados por la dureza del agua a las instalaciones.	Acueducto	II	25.0		Permanente
	Realización de Estudio de alcance y necesidad real de un nuevo acueducto o la sectorización de las redes existentes.	Recursos Hidráulicos. Acueducto.	I	11.29		2020-2021

	Rehabilitación de conductora a Cambaito	Recursos Hidráulicos. Acueducto.	I		2021
	Rehabilitación de Tanque en Reparto La Torre	Recursos Hidráulicos. Acueducto.	I		2020
	Plan de Preparación hasta 2025 para la Rehabilitación de las redes de Acueducto de Caibarién.	Recursos Hidráulicos. Acueducto.	I	2.0	2020
Otras acciones para enfrentar la sequía.	Realizar campañas de divulgación, a través de los medios de difusión, para el uso racional del agua, tanto en las viviendas como en las instalaciones estatales.	Acueducto.	I	0.2	Según Programa
	Construcción de canal magistral Marcelo Salado. (Sagua la chica, Remedios Dolores).	Acueducto	I	36.5	2020-2026
	Subtotal			93.79	6.0

OBJETIVO Nº 2.

Implementar soluciones individuales o por zonas que en el futuro se incorporen o formen parte del sistema general de alcantarillado de la ciudad.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Recuperar los sistemas parciales de tratamiento de residuales para zonas de viviendas o industrias.	Construir sistema de canales que facilite el escurrimiento superficial y el drenaje de las aguas estancadas hacia la costa aprovechando los cursos de aguas superficiales.	Acueducto A. MINAGRI	III	5.0	0.4	2025
	Eliminar los vertimientos de residuales al sistema de drenaje.	Acueducto A. MINAGRI	III	5.0		Permanente
	Rehabilitación de redes de alcantarillado existentes.	INRH		13.1		2020-2026
Priorizar la ejecución de soluciones puntuales de tratamiento de residuales para industrias que no las poseen.	Construcción de la planta tratamiento de la tenería P. Lumumba y disminuir en 17 Ton/a la carga contaminante a la Cuenca Bartolomé.	MINIL	II	88.0	3.0	
	Construcción de la planta tratamiento de residuales del Combinado Pesquero Industrial.	EPICAI GEIA	I		150.0	2020-2025
	Construcción de la planta tratamiento en Vinatera del Norte.	Vinatera CITMA	II	85.0	1.5	
	Completar el sistema de tratamiento de residuales de la zona industrial de Caibarién, posibilitando un tratamiento final único.	Recursos Hidráulicos. Acueducto.	II	0.85	2.4	2025
Ejecución de soluciones colectivas de tratamiento de	Completamiento de los sistemas de residuales en la reducción de contaminante en la Cuenca Guaní	MINAZ (UEB H. Duquesne)	I	6.2	0.80	2020- 2025

residuales que den servicio a zonas de la ciudad	Ejecución del Sistema de alcantarillado en la ciudad de Caibarién.	Recursos Hidráulicos. Acueducto.	I	13.7	2020-2030
	Rehabilitación de la Laguna de Oxidación en el Reparto Van Troi II	Recursos Hidráulicos. Acueducto.	II	3.0	2020-2021
	Ejecución de tres Lagunas de Oxidación	Recursos Hidráulicos.		3.0	2019-2021
	Inversión en el vertedero municipal	Comunales y Empresa Constructora	I	0.1	2021-2025
Subtotal				222.95	158.1

OBJETIVO N° 3.

Lograr que el sistema de drenaje actual y el de los nuevos crecimientos funcionen eficientemente.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Recuperar y consolidar el sistema de drenaje que posee la ciudad.	Realizar trabajos de mantenimiento sistemático al sistema de drenaje.	Acueducto A	I	5.0		Permanente
	Ejecutar por zonas el proyecto de drenaje aprobado para la ciudad.	Comunales.	I	10.2		
	Evaluación y ejecución de soluciones técnicas que mejoren la imagen urbana en las vías principales.		II	22.5		2020-2025
Subtotal				37.7		

OBJETIVO Nº 4.

Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica de transporte capaz de asimilar los flujos vehiculares previstos y vincule las diferentes zonas de la ciudad.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MM N	CUC	
Consolidación del eje turístico litoral (1.97 kms).	Mejoramiento de la calle 4 y carretera a Cayo Conuco (como enlaces a Malecón y Playa Mar Azul).	Comunales ALMEST	I	50.0		2022
Ejecución de 5.43 kms de nuevas vías principales que vinculen las diferentes zonas de la ciudad.	Prolongación del Paseo Martí al Sur -2.4 Km -	ALMEST.	I	0.56		2020
	-Desde una senda carretera Remedios – Caibarién hasta el vial de acceso al Combinado confitero. 1.2 Km, Acceso base de apoyo ALMEST.		II	0.5		2021- 2022
	-Desde vial acceso al Combinado Confitero hasta la calle 18. longitud 1.16 km					
	Ejecución de ampliación de vial de entrada de Caibarién para descongestionar puntos de conflicto en la carretera Remedios - Caibarién. Ejecución de ampliación de vial de entrada de Caibarién por Yaguajay desde el puente 1 del Km 0 de la Cayería Norte.	Vialidad	I	0.27		2020- 2021
Ejecución de 3.0 km de vías principales vinculadas al desarrollo turístico.	Circunvalación desde el Fortín hasta Carretera Yaguajay – vial turístico. .	Vialidad	II	2.56		2022
	Rehabilitación del Puerto. - Limpieza y saneamiento de la franja litoral.	ALMEST	II	63.0	1.0	2020- 2030

Fortalecer e incrementar la infraestructura de transporte.	- Recuperar las condiciones de atraque a embarcaciones.					
	Desarrollar un sistema de transporte alternativo que permita recorridos por áreas significativas de la ciudad, el Paseo Martí, la calle del puerto y al batey del ingenio Marcelo Salado en calesas.	MINTUR, MINTRANS	II	0.43		2020-2022
	Rehabilitar embarcadero en áreas del puerto para facilitar el arribo de embarcaciones de poco calado desde la Cayería, como opcional náutico y permita el suministro de insumos y combustible a las instalaciones de la Cayería NE.	MINTRANS, Vialidad, ALMEST, GAVIOTA, Autoridad marítima	II	45.0	0.95	2020-2030
	Rehabilitación de los astilleros existentes para la reparación de embarcaciones.					
	Desarrollar un sistema de transporte marítimo que permita: - Boqueo de la costa. - Acceso a Conuco y otras islas vecinas. - Excursionismo.	MINTUR, MINTRANS, Autoridad marítima	II	18.0	3.0	2020-2030
	Rehabilitación del servicio ferroviario entre Caibarién y la ciudad de Santa Clara.	FFCC	III	8.0		2020-2030
	Ejecución de la Estación Intermodal en la ciudad de Caibarién	MINTRANS	II	5.2		
	Incrementar las rutas de ómnibus municipales.		III	2.0		2020-2020
	Rehabilitar la estación de ferrocarril y el sistema de transporte ferroviario como opción de transporte turístico y de la economía interna.	MINTUR, MINTRANS, FFCC	II	32.0		
	Desarrollar la infraestructura necesaria (señalización, ciclo, vías, centro de información, etc.) que facilite el recorrido de distintas zonas de la ciudad en bicicleta	MINTUR, Gaviota, INDER	II	15.0	0.84	2022
Subtotal				242.5	5.79	

OBJETIVO N° 5.

Desarrollar una infraestructura eléctrica y de comunicaciones capaz de satisfacer las necesidades actuales y perspectivas.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Consolidar los sistemas eléctricos y de comunicaciones en la ciudad.	Realizar mantenimiento a las redes existentes primaria y de distribución por la fuerte afectación ocasionada por el ambiente salino.	OBE.	I	15.0		Permanente
	Seguir mejorando el estado de la red eléctrica en zonas más críticas.	OBE.	I	2.0		
	Reubicación y mejora de la subestación eléctrica de Caibarién.	OBE	II	7.0	5.0	
	Mejora integral del sistema de iluminación de las áreas públicas.	OBE	II	0.95		
	Construcción de 6 líneas eléctricas: 2 de transmisión y 4 de subtransmisión. Construir parque fotovoltaico.	OBE	I	35.0	15.0	2020-2025
	Ejecución líneas de entrada y salida de 110 kV a estación de swicheo de la bioeléctrica CAI Héctor Rodríguez (9 km)	OBE		0.72		
	Ejecución línea de interconexión entre estación de swicheo y bioeléctrica CAI Héctor Rodríguez. (800 m)	OBE		64.0		
	Ejecución SE Caibarién 110/34,5 kV	OBE		3.07		
	Seguir mejorando las redes de telecomunicaciones, principalmente en las zonas de la ciudad.	ETECSA.	I		32.0	2022
	Incrementar en 1000 líneas el centro telefónico actual. Colocación de 3 gabinetes: Reparto Van Troi II, las zonas urbanas Reparto CAI Marcelo Salado y Reparto La Torre.	ETECSA.	I		82.0	2020-2025

Ejecutar mejoras en la red existente, priorizando el Centro Histórico, la Ciudad Pesquera, la red local de la nueva zona de crecimiento de viviendas	ETECSA.	I	442.0	Permanente
Asociar el Buró de información turística a la Estación de Correos en la ciudad y sucursales de accesos principales, así como, a las instalaciones del Puerto y la Estación de Ferrocarril.	ETECSA	II	1.0	2022
Inversiones en equipamiento de transmisión.	ETECSA.	I	25.0	2022
Subtotal			127,74	602

PLAN DE ACCIONES LÍNEA ESTRATÉGICA II.

Mejorar las condiciones actuales del hábitat en la ciudad y seguir preparándola ante los nuevos retos generados por el desarrollo del turismo.

OBJETIVO N° 1.

Mejorar las condiciones del hábitat en la ciudad.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MM	CUC	
Accionar de forma emergente sobre acciones pendientes en el fondo edificado actual.	Inicio y desarrollo de la construcción de viviendas del fondo por ejecución estatal y por esfuerzo propio.		I	35.7		2020-2030
	Implementar la erradicación del barrio precario Las Varas. Según PGEI.		I	3.20		
	Implementar la reurbanización del Barrio West Indian:		I	1.62		
	Erradicación viviendas localizadas en centro de la manzana. - Zona Oeste. Ave 1 y 3, calles 16 y 22, calle 22 al final.	DIRECCIÓN MUNICIPAL	II			2020-2025
Accionar de forma emergente en las zonas con condiciones precarias.	Dar cumplimiento y seguimiento al Plan de Intervención de Cuarterías, priorizando las 8 localizadas en la zona de alto riesgo (bajo la cota 2).	DE LA VIVIENDA (DMV).	I	3.08		
	Mejorar el estado del fondo edificado en zonas y sectores localizados bajo la cota 2 de inundación.					
	- Realizar las acciones de Rehabilitación en el Centro Histórico Urbano y sector Central.			10.0		2020-2030
	- Realizar acciones de Reconstrucción en sectores Noreste y Oeste.			50.0		
Implementar un programa integral encaminado a mejorar las condiciones del hábitat en zonas críticas.						

	Mejorar el estado de la infraestructura técnica (abasto de agua, drenaje, electricidad, red vial) en Consejo Popular 1 y 2	Organismos implicados	I	80.0		2020-2030
	Desarrollar acciones de mantenimiento y reparación a cerca del 32% promedio de los inmuebles de la ciudad.	DMV	II	25.0		
	Ejecución de Servicios Básicos a la población en el sur - sureste de la ciudad (Consejos Popular 2 y 3) y en el Reparto Van Troi II.	Organismos implicados	I	6.0		Hasta 2030
Implementar diferentes tipos de intervenciones urbanísticas por zonas tipológicas.	Seguir realizando las acciones de Conservación de edificios en:	DMV.				
	- Reparto Van Troi		I	5.0	0.5	2019-
	- Reparto Ciudad Pesquera.			c/u	c/u	
			I	5.0	0.5	2030
				c/u	c/u	
	Seguir realizando las acciones de Reconstrucción en:		I	100.0	1.0	2020-2025
	- Sector Sureste					
	- Loma Carrillo		I	100.0	1.0	
	Desarrollar acciones de mantenimiento y reparación integral de los inmuebles localizados en la zona norte de la ciudad cabecera, emplazadas por debajo de la cota 2 de inundación y que integran parte patrimonial en el CHU, incluyendo la reparación de portales de uso público		I	200.0		2030
Realizar los estudios técnicos que permitan implementar los programas de desarrollo del hábitat	Seguir ejecución del Plan Parcial de la nueva zona de crecimiento del hábitat.	DPPF	I	2.8		2020-2022
	Preparación de la documentación técnica requerida para la implementación.	DPPF	I			2020
Mejorar el estado técnico de las instalaciones de servicios de la ciudad.	Ejecución del Plan de reparación de instalaciones educativas previsto por los planes.					Permanente
	<i>Reparación y mantenimiento Dirección de Educación Municipal:</i>					

Reparación escuela especial Carlos Cuello (aulas), Adaptación de nuevo local para albergue.		I	75.0	
Reparación escuela primaria Fructuoso Rodríguez.		II	72.0	
Reparación IPI Marcelo Saldo		II	20.9	
Reparación IPS Lisandro Sánchez Nieto		II	100.0	
Reparación ESBU Mártires del Pensativo.		II	100.0	
Mantenimiento escuela primaria Ramón Ríos Montalvo		II	100.0	
Mantenimiento escuela primaria Francisco Ferrer		II	25.0	
Mantenimiento escuela primaria Abel Santamaría	DIRECCION SECTORIAL DE EDUCACION VILLA CLARA	II	6.97	2020- 2030
Reparación escuela primaria Pablo Agüero		II	75.0	
Mantenimiento escuela primaria Frank País		II	45.0	
Reparación IPU Rubén Martínez Villena		II	25.0	
Mantenimiento y reparación C. Infantil Sueños Infantiles		II	75.0	
Reparación C. Infantil Alegres Cangrejitos		II	80.0	
Reparación menores y pinturas		I	25.53	
Construcción y/o Ubicación del Centro Universitario Municipal (C.U.M.).		II		
Taller de mantenimiento.		III	35.0	
Mantenimiento UEB Gráfica 2. VILLAARGRAF.	EMPRESA PROVINCIAL DE ARTES GRAFICAS	III	20.0	2021
Mantenimiento Emisora CMHS Radio.	UNIDAD		53.55	2021
Emisora CMHS Radio Caibarién	PRESUPUESTA DA PROVINCIAL		28.4	2022

DE RADIO
SANTA CLARA

Salud (Reparaciones y mantenimiento):

Sectorial Municipal de Salud	I	21.0	2020- 2030
Almacén de Salud	I	22,0	
Centro Bacteriológico.		10.9	
Mantenimiento Hospital General de Caibarién "María del Carmen Zozaya".	I	20.7	
Centro Comunitario de Salud Mental	SECTORIAL	25.0	
Sala de Rehabilitación	PROVINCIAL	8.0	
Mantenimiento Policlínico No. II "Pablo Agüero Guedes".	DE SALUD DE	63.0	
Hogar de Anciano	VILLA CLARA	II 40.0	
Mantenimiento Casa de Abuelos.		15.0	
Mantenimiento Hogar Materno.		12.0	

Reparación y mantenimiento Dirección de Cultura.

Institución Cine América.	I	41.0	2020- 2030
Banda Municipal de Concierto	I	30.0	
Galería de Arte	UNIDAD	I 21.0	
Casa de las Tradiciones	PROVINCIAL	I 21.0	
Biblioteca CAI Marcelo Salado	DE APOYO A	I	
Mantenimiento Museo Municipal "María Escobar Laredo".	LA ACTIVIDAD	I 26.8	
Casa de la Cultura	CULTURAL DE	I 200.0	
Proyecto de la Sede y subsele del Teatro Guiñol	VILLA CLARA	I	
Rehabilitación del Cine Cinema		I 13.0	
Proyecto Policultural Van Troi II		II	

Comercio y Gastronomía.

Oficinas de la Oficoda.			
Reparación y mantenimiento UEB Alojamiento y Gastronomía.			
El Macao		I 500.0	2020 –
Restaurante España		I 500.0	2027
Pizzería Al Mare		I 39.13	
El Caribe		I 500.0	
Mantenimiento Complejo Mar Azul		I 25.09	
La Riqueza		I 500.0	
Las Baleares	COMERCIO Y	I 500.0	
Merendero ESBU	GASTRONOMÍA	I 500.0	
Centro de Elaboración	A.	I 500.0	
Mercado Van Troi		I 500.0	
<i>Obras Nuevas:</i>			
Mercado Van Troi II		I 150.0	2024
Merendero Van Troi II		I 100.0	2025
Centro Elaboración Van Troi II		I 200.0	2022
<i>INDER Reparación y Mantenimiento:</i>			
Estadio Beisbolito		I 10.0	
Construcción de Terreno de Fútbol. CAI Marcelo Salado		I 1,00	
Construcción de tres Áreas de Biosaludable en dos en Reparto Van Troi II y una en la Ciudad Pesquera.		I 0,14 c/u	
Terreno de Bolas Criollas.		0,60	2021
Nueva Inversión. Piscina Marcelo Salado		2,00	-2025
Nueva Inversión. Pista de Atletismo	INDER	I 0,15	
Nueva Inversión. Bolera		I 2,00	

	Construcción de una Cancha de Baloncesto - Voleibol en Ciudad Pesquera.	I	0,10 c/u	
	Rehabilitación capital Terreno de Beisbol Municipal.	I	0,50	
Mejorar el estado técnico de las instalaciones de servicios de la ciudad.	Mantenimiento Taller Matriz.		16.25	
	Mantenimiento Almacén Municipal	EMPRESA	30.0	
	Mantenimiento Fábrica de Helados.	PROVINCIAL PRODUCTORA DE ALIMENTOS VILLA CLARA	80.0	
	Mantenimiento Empresa Municipal de Comercio y Gastronomía.	GRUPO EMPRESARIAL	95.9	
	Mantenimiento Comedor Común.	DE	22.3	
	Mantenimiento Merendero Hospital.	COMERCIO	91.9	
	Mantenimiento Motel Villa Caoba.	DE VILLA CLARA.	10.0	
	Mantenimiento Restaurante "Bamboleo".	ALOJAMIENT O	31.5	2022
	Mantenimiento SAF El Paseo		67.6	
	Mantenimiento Terreno de Tenis de Campo.	INDER	145.0	
Mejorar el estado técnico de las instalaciones de servicios de la ciudad.	Mantenimiento Escuela de Velas.		67.8	
	- Cementerio Municipal	I	38.0	2020-
	- Servicios Cementariales		3.0	2025
	- Umbráculo		48.0	
	- Funeraria Municipal.	DIRECCION MUNICIPAL DE	26.0	
	Mantenimiento y reparación de los Micro parques.	COMUNALES		
Fortalecer e incrementar los espacios públicos	- El Maraón.	I	10.0	2020-
	Mantenimiento de la Plaza "La Libertad".	I	100.0	2025

hacia las zonas y repartos de la ciudad.	Reparaciones y Mantenimientos:		DE	I	
	- Parque La Caoba		CAIBARIEN,	I	2.43
	- Parque La Güira		VIALES,	I	42.0
	- Parque La Torre		EMPRESA DE	I	20.0
	- Mantenimiento Aceras y contenes.		CONSTRUCCI	I	82.0
	- Mini Parque la pesquera.		ON Y		56.0
	- Parque Los Veteranos		MANTENIMIE		5.0
	- Fuerte El Crucero		NTO.	I	5.0
	- Construcción de Parque La Picadora			I	3.24
	- Parque Infantil Zoológico.			I	120.0
	Clínica veterinaria.				
	Área de preparación de alimentos.				
	Servicios sanitarios.				
	Abasto de agua.				
	Ampliación de los recintos de los animales.				
	- Ejecución del Proyecto Playa Mar Azul				
	- Parque infantil Playa			I	2.43
	- Parque Infantil Caibarién			I	38.0
	- Prolongación del Paseo Martí como alternativa de entrada a la ciudad.			I	3.57
	- Construcción del Jardín Municipal			I	0.8
	- Construcción del Parque Van Troi II			I	150.0
	- Asfaltado de Calles		VICLAR	I	2.0
	- Viales, Aceras y contenes		Comunales	I	0.5
	- Otras reparaciones de comunales		Comunales	I	32.4
	- Oficina Empresa Comunales.		Comunales		48.0

2020-2025

2020-
2025

- Rehabilitación de Vertedero Municipal	Comunales	I	56.7	
Mantenimiento y reparación de las áreas deportivas al aire libre.	Comunales INDER	II	15.0	2020-2022
Completamiento de los espacios públicos en el reparto Van Troi (Parque y microparques, áreas deportivas y biosaludables, parque infantil)	Comunales	I	30.0	2020-2022
Subtotal			8309,07	3

OBJETIVO N° 2.

Desarrollar el hábitat en la zona sur de la ciudad.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Desarrollar la nueva zona para asentar la fuerza de trabajo vinculada al turismo.	Ejecución de 1414 viviendas en edificios multifamiliares. 580 DMV. Zona de desarrollo del hábitat y zonas de crecimiento interno de la ciudad. 670 ALMEST. Para trabajadores vinculados al turismo. 80 ECOT. Fuerza de trabajo de la construcción. 42 Transcupet. Fuerza de trabajo de la entidad. 42 OBE. Fuerza de trabajo de la entidad.	DMV ALMEST ECOT Transcupet y OBE	I	43.7		Hasta 2030
	Ejecución de <u>edificio de uso múltiple</u> 1 (tienda de productos industriales, Cafetería alimentos ligeros, Joven club de computación, Casa de la Cultura, CADECA, Sala de video, telecorreos.	Organismos Implicados	II	95.0	2.0	2019-2030

	Ejecución de edificio de uso múltiple 2 "Salud" (farmacia, clínica estomatológica, servicio de urgencias) y Combinado de Servicios, barbería, peluquería.	Organismos Implicados	II	95.0	1.5	2019-2020
	Estudio y Proyecto de Hospital en zona este del Reparto Van Troi II y carretera a Yaguajay.	Salud	I			2019-2030
	Ejecución de Parque Central Reparto Van Troi II.	Comunales	II	360.0 0	18.0	2019-2020
	Ejecución de áreas de juegos infantiles.		I	36.73	1.83	2019-2020
Ejecutar los servicios básicos e intermedios así como espacios públicos de la zona.	Reparto Van Troi II	Salud	II	63.0	25.2	Hasta 2030
	Ejecución de 1 consultorios médicos.					
	Ejecución de 1 bodegas y un mercado.	A. Pública	II	24.5	2.9	
	Ejecución de 1 carnicerías.	A. Pública	II	24.5	2.4	
	Ejecución de 1 Mercado Agropecuario.	A. Pública	II	24.5	3.7	
	Ejecución de 2 áreas de juegos infantiles.	Comunales	II	25.0	2.3	
	Ejecución de 1 combinado de servicios.	Servicios	II	18.0	3.6	
	Ejecución de 1 farmacia.	Comunales	II	2.1	4.2	
	Ejecución de un parque y 3 microparques	Comunales	II	6.0	0.68	
	Construcción Panadería Van Troy II	EPPA VILLA CLARA		72.0		2021
Ejecución de la infraestructura técnica interna de la zona.	Ejecución de viales internos de la zona.	Organismo	I	3.8	0.55	Hasta 2030
	Ejecución de conductoras de abasto de agua.	s		60.0	0.47	
	Ejecución de colectoras de residuales.	implicados.		25.0	3.5	
	Ejecución de red eléctrica y telefónica.					
Subtotal				978,8	73,0	

PLAN DE ACCIONES LÍNEA ESTRATÉGICA III.

Proteger y rehabilitar el patrimonio ambiental con una ciudad resiliente ante los impactos naturales

OBJETIVO Nº 1.

Mejorar y recuperar el patrimonio ambiental de la ciudad y garantizar la calidad ambiental en la zona prevista para el crecimiento del hábitat.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Establecer un programa para proteger y recuperar la franja litoral.	Exigir que los vertimientos al litoral se realicen con parámetros establecidos por las leyes sanitarias.	CITMA	I			Anual
	Se propicia la Proyección y ejecución del Alcantarillado de la ciudad.	Acueducto y alcantarilla do	I			Perma nente
	Rehabilitación de la vegetación costera.	CITMA,	I			Anual
	Incrementar y mantener el área cubierta de bosques en 172.78 ha incluyendo las zonas de protección costera de la ciudad.	Empresa Forestal				
	Mantener el índice de boscosidad hasta un 62.07% incluyendo los bosques de manglares de la zona costera de la ciudad.					
	Continuar con el Programa de Vigilancia y Protección en cada empresa que posee patrimonio forestal y el cuerpo de guardabosques en las zonas costeras de la ciudad.					
	Mantener los 50 Km de trochas cortafuegos en los límites de las plantaciones de todas las áreas de bosques, incluyendo las de las zonas costera a la ciudad.					

	Protección de la zona costera del litoral costero en toda su longitud con una franja mayor a los 30 metros de ancho. Aprobar proyectos de investigación, manejo y conservación de la flora y la fauna existente en las áreas protegidas de las zonas costeras de la ciudad.			
	Eliminar elementos hundidos y desechos sólidos de la franja costera.	Gobierno. CITMA.	II	Permanente
	Eliminar progresivamente el depósito de residuales altamente agresivos de las tenerías (carnaza y cromos no neutralizados). Ejecución de PTR de las dos Tenería. Ejecución de PTR de la empresa Vinatera del Norte. Ejecución de PTR de la Empresa Procesadora Industrial EPICAI.	CITMA. Organismos implicados	II	Permanente
	Eliminación Foco Contaminante UEB DE PESCA Villamar. Empresa Pesquera de Caibarién (EPICAI).	CITMA. Organismos implicados	III	
Atenuar la carga contaminante al suelo.	Eliminación Foco Contaminante Tenería Patricio Lumumba. Empresa Piel y Tenería.		III	
	Eliminación Foco Contaminante Tenería Hermanos Herrada. Empresa Piel y Tenería.		III	
	Eliminación Foco Contaminante Viviendas y Laguna de oxidación. INRH.		II	
	Eliminación Foco Contaminante Viviendas y Pastoreo Ganado Vacuno. OLPP y MINAG.		II	

	Erradicación de fuente contaminante (viviendas y cultivos varios de UBPC Liberación de Caibarién) que vierten residuales líquidos y afectan la fuente de abasto de agua en Dolores.			
	Erradicación de fuente contaminante (viviendas y ganado vacuno) que vierten residuales líquidos y afectan la fuente de abasto de agua en Gambaito.			
Recuperar la calidad ambiental e imagen urbana de la ciudad.	<i>Elevar el indicador de áreas verdes:</i>	COMUNALE	I	
	Fomentar las áreas verdes de la zona del malecón, la playa y la calle 4, cumpliendo funciones climáticas y paisajísticas.	S	I	2020-2025
	Se evalúa el traslado y recogida de los desechos sólidos, e implementar programa para su aprovechamiento y reciclaje.	COMUNALE S	I	Permanente
	Eliminar los microvertederos dentro de la trama urbana insertando supiaderos en espacios libres dentro de la trama urbana.	COMUNALE S	I	
	Continuar la Implementación del programa de higienización y educación ambiental de la ciudad.	CITMA	I	
	Reubicación de fuentes contaminantes de ruido urbano. Taller de reparaciones de coches Carahatas.	CITMA Organismos implicados	I	2020
Minimizar la contaminación al manto freático y el riesgo de salinización.		CITMA Acueducto	I	Permanente
	Control sistemático de la explotación de los pozos	Acueducto	I	
	Regular el consumo de agua potable en usos inadecuados y garantizar el aprovechamiento óptimo del recurso.	Acueducto	I	
Mitigar los efectos contaminantes en la zona	Fomento de la faja arbórea de protección sanitaria en: las dos Lagunas Oxidación y las dos tenería Patricio Lumumba.	CITMA. Forestal	I	Permanente

prevista para el nuevo desarrollo del hábitat.	Rehabilitación del vertedero municipal.	CITMA. Comunales.	I	2.0	2020- 2022
Subtotal				2.0	

Adecuar las zonas de mayor riesgo de la ciudad para atenuar los efectos antes la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Acondicionar las zonas de la ciudad más vulnerables ante posibles impactos de fenómenos hidrometeorológicos.	Condicionar y regular el crecimiento de viviendas y otras funciones en la <u>zona bajo la cota 2 de inundación.</u>	DPPF. Defensa DMV.	I			Permanente
	Implementar un programa integral encaminado para mejorar las condiciones del centro histórico urbano, zonas con altos valores patrimoniales que deben ser preservadas	Gobierno. Organismos Implicados.	I			Permanente
	Mejoramiento de la salud de los manglares para elevar su categoría a alta o muy alta y con ello alcanzar una mayor capacidad de protección ante la elevación del nivel del mar y la penetración de este por la ocurrencia de eventos hidrometeorológicos extremos.	MINAG	I	100.0 /año		Permanente
	Protección de unas 300 viviendas y 1000 residentes en instalaciones en áreas de cotas por debajo del mar previstos al 2050.	CITMA, DMPF, Comunales y EMPROY 9	I	125.0		2020-2050
	Priorizar el mantenimiento y reparación de toda la infraestructura técnica de la zona vulnerable a desastres. (Sistemas de abasto de agua, drenaje, electricidad, etc.)	Gobierno. Organismos implicados.	I			Permanente

Sistema de drenaje y protección contra inundaciones.	INRH	I	250.0	2020-2030
Elaboración y ejecución de proyecto para reducir la vulnerabilidad de 2300 viviendas con 8000 habitantes.	DMAA		según proyecto	
Priorizar la terminación de las obras protectoras en la zona del Malecón.	Gobierno. Defensa	I		2020-2022
Implementar el programa para la prevención de accidentes químicos en las instalaciones con riesgo de accidente, ubicados dentro de la zona de alta vulnerabilidad (Combinado Pesquero Industrial).	Defensa Organismos implicados.	I		Permanente
Subtotal			475.0	

PLAN DE ACCIONES LÍNEA ESTRATÉGICA IV.

Potenciar a la ciudad como punto fundamental de apoyo al turismo y promover su desarrollo industrial.

OBJETIVO Nº 1.

Potenciar a la ciudad como punto fundamental de apoyo al desarrollo turístico en la cayería.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Recuperar la antigua zona portuaria para almacenaje de insumos turísticos.	Recuperación de los almacenes localizados al norte de la calle 4 entre las avenidas 1 y 3, -subzona 1- y entre las avenidas 7 y 13 –subzona 2. (Almacenes No 1, 2, 3, 7 y 8)	ALMEST.	I	434.0		2020-2025
	Rehabilitar las áreas de mayor impacto del turismo: Áreas seleccionadas del CHU y espacios libre del litoral norte.	AMPP, MICONs, Patrimonio	I			2020-2025
	Agencia de Renta de Autos y taller de preparación			0.95		2021
Consolidar la zona industrial de la ciudad para la localización de las nuevas inversiones generadas por el turismo.	Fortalecer las industrias municipales con base en las tradiciones locales. Mejora tecnológica en el 50% de las industrias locales.	AMPP, ALMEST, MINTUR	I			2020-2030
	Fortalecer la industria de procesamiento y producción de alimentos y licores en la ciudad. Mejora tecnológica en el 50% de las industrias locales.	MINAL	II			
	Incrementar la prestación de servicios que consolide la ciudad de Caibarién como uno de los más importantes subcentros provinciales.	AMPP, Comercio gastronomía	II			2020-2030
Subtotal				434.95		

OBJETIVO Nº 2.

Promover la modernización de las instalaciones de producción existentes y su adecuación a los nuevos requerimientos del desarrollo económico de la región.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Reubicar hacia otras zonas de la ciudad talleres y otras instalaciones no compatibles con su localización actual.	Traslado de:	Gobierno.				
	Instalaciones de la TransCupet (Carpintería, Almacén, Taller automotriz, Taller Maquinado, comedor obrero y salón multifuncional). (CHU y su vínculo con el litoral norte)	Organismos Implicados.	I			
	- Almacén de la OBE. (CHU)		I			2020- 2025
	- Almacén de ENSUME (CHU)		I			
	- Almacén de Salud Municipal. (CHU)					
	- Almacén de Comercio y Gastronomía (CHU)		I			
Ejecución de nuevas inversiones para garantizar el mejor funcionamiento de las industrias.	- Taller Artes Gráficas. (CHU)		II			
	EPICAI:					
	Construcción de un taller central automotor.	EPICAI	I	50.0	50.0	2020- 2025
	Montaje de paneles solares.	GEIA	II	80.0	100.0	
	Construcción de áreas de recolección para aceites, lubricantes y residuales sólidos.		I	35.0	15.0	
	Inversiones en Nuevas Líneas.					2020- 2030
	Inversiones en Equipamiento Tecnológico.					
	Inversiones en Equipamiento de refrigeración.					
	Inversiones en Equipamiento para servicios Auxiliares					
	Inversiones en Equipos Automotores					
	Inversiones en Calidad					

Ejecución de nuevas inversiones para garantizar el mejor funcionamiento de las industrias.	Inversiones en Infraestructura			
	Inversiones en Medio ambiente			
	Inversiones en Fuentes Renovables de Energía			
	Mantenimiento.			
	Calidad (Bienes Intermedios)			
	Vialidad:			
	Circunvalante Sur y cierre de ciudad en la zona este de la ciudad.	Vialidad Prov.		
	Ampliación de vial por carretera a Yaguajay.			
	Ampliación de vial desde entrada al Reparto La Torre hasta Calle 32.			
	Nueva circunvalante según propuesta en el Plan Parcial del Van Troi II desde salida del Reparto La Torre hasta la carretera a Cambaito-Yaguajay bordeando el Reparto Van Troi II.			
	OBE:			
	Construcción de la sede. Oficinas y Taller.	OBE		2023
	TRANSCUPET			
	Rehabilitación de talleres. Etapa 1. Adquisición de máquinas herramientas	TRANSCUPET	800.0	2020
	Rehabilitación de talleres. Etapa 2. Reparación capital edificio principal y Rehabilitación de equipos de izaje.		2.8	2020-2023
	Rehabilitación de talleres. Etapa 3. Caldera de Vapor para limpieza de pailas		500.0	2023-2025
	Reconstrucción de Cubiertas e instalaciones de Nave de Maquinado y Mantenimiento automotriz, y pavimentación de Áreas exteriores.		380.0	2020-2025
	Reposición de Capilla de pintura, por afectaciones tras el paso del huracán Irma.		250.0	2020-2022

Reconstrucción Fachada Comedor por deterioro acelerado tras el paso del huracán Irma.	500.0	2020
Cisternas	144.0	2021
Viviendas	11.62	2020- 2025
Construcción de local de preparación de pintura, Planta de fregado y áreas exteriores UEB	120.0	2020- 2024
Remodelación capital Taller Automotriz	700.0	2023- 2026
<i>EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTE</i>		
Reconstrucción de todas las paradas.	TRANSPORTE	
Subtotal	3573.4	165.0

PLAN DE ACCIONES LÍNEA ESTRATÉGICA V.

Promover los valores de la ciudad que potencien la actividad turística

OBJETIVO Nº 1.

Proteger y rehabilitar el centro histórico urbano, promoviendo sus valores y creando nuevos servicios que revitalicen la zona.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN.
				MMN	CUC	
Insertar nuevos servicios que diversifiquen la oferta.	Casa de la Trova (Obra nueva). Hoy Almacén de la OBE (incompatible CHU).	ARTEX	I			
	Subsede del Teatro Guiñol en anfiteatro existente y en desuso dentro del Parque Infantil.					2020-
	Centro Nocturno en Almacén de ENSUME (incompatible CHU).					2030
	Centro Gastronómico Casa del Helado en Almacén de Salud (incompatible CHU).					
	Ampliación del Centro Recreativo Aurora con el actual almacén de Comercio y Gastronomía (incompatible CHU)					
	Incrementar las opciones turísticas ofertadas por el Museo del Azúcar.	MINTUR AZCUBA	II			2020- 2027
	Recuperación de Torre patrimonial en Dolores por parte del Museo del Azúcar para incorporarlo en su paquete de turismo.					
	Mantener el acuerdo establecido de Cooperación y colaboración entre las autoridades locales de los municipios de Santa Clara, Camajuaní, Remedios y Caibarién, para la puesta en valor del Patrimonio Turístico de la Región Caibarién.	APP, AMPP, MINTUR	I			Perma nente

	Establecer una ruta turística que vincule los principales monumentos e inmuebles de valor patrimonial y sitios de interés vinculados a la historia local.	II		
Implementar programa integral para mejorar la imagen de esta zona	Implementar plan para el rescate y conservación de los portales públicos en el Centro Histórico. Según PIEI	Gobierno.		2020-2030
	Favorecer el cambio de uso de las edificaciones que rodean el parque La Libertad, adecuándola a funciones acordes a sus valores y localización privilegiada.	Gobierno. DPPF.		Según Planes
	Completar la señalización vial y de los principales establecimientos del Centro Histórico.			2020-2025
	Realizar programa Imagen para esta zona. (incluir reparación de fachadas y pintura, bacheo de calles, etc.)	Gobierno.		2020-2025
Incrementar las capacidades de Alojamiento para el turismo.	Rehabilitación y ampliación del Hotel Comercio.		13.0	2023-2031
	Ejecución del Hotel Liceo		2.99	2020-2023
	Construcción de Hotel. En lo que es hoy Talleres de Transcupet		5.0	2030
	Hotel España		4.0	2025-2030
Recuperar la antigua zona portuaria y prepararla para el arribo de turistas por vía marítima.	Recuperar las condiciones de atraque para embarcaciones.			2020-2025
	Limpieza y saneamiento de la zona (eliminación de escombros microvertederos, limpieza de las zanjas de drenaje, etc.		1.0	
	Insertar áreas verdes con función paisajística y climática.	Comunales		2020-2025
	Culminar el Paseo Martí hacia el litoral			
	Insertión de nuevos espacios públicos a lo largo de la calle 4 (plazas, micro parques, parqueos al aire libre, áreas deportivas)	Comunales INDER		2021-2023
	Reubicar instalaciones no compatibles con las funciones previstas		2.2	2020-2030

Mantenimiento y reparación de la red vial en la zona, priorizando la calle 4 y la calle 2 entre las avenidas 3 y 13.	Comunales	3.0	2020- 2022
Subtotal		31.19	

OBJETIVO Nº 2.

Consolidar y desarrollar la playa Caibarién como polo turístico provincial.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN
				MM N	CUC	
Ampliar la capacidad de la playa y las ofertas de servicios para dar respuestas a vacacionistas.	Completar el vertimiento de arena en la franja de exposición solar (3600 metros)	Comunales	I	36.0		2020-2021
	Incorporar mobiliario y equipamiento típico de balneario.	Comunales y	I	11.0		2020
	Mejoramiento de la estructura de playa con conformación del área de exposición y área de baño	CESAM	I			
	Evaluación de la situación actual del proyecto para continuación de su ejecución.			20.0		2020-2030
	Reinicio de la ejecución del proyecto.			900.0		
	Mantenimiento.			50.0		
	Incrementar las áreas verdes con función climática y paisajística.	Comunales	I			
	Mantenimiento de instalaciones recreativas y gastronómicas Antiguo Yatch Club, Playa Militar.	Organismos Implicados.	I			Anual
	Incrementar y mejorar los equipamientos intermedios y especializados, fundamentalmente los relacionados con el fomento de la actividad turística en tierra firme y consolidar la prestación de servicios en áreas de Playa Mar Azul hasta el Reparto Ciudad Pesquera.	MINTUR	II			2020-2030
Mejorar la infraestructura técnica en la zona.	Ejecución del Paseo Marítimo.	Comunales.	II			
	Completamiento del sistema de drenaje.	Comunales				2020-2030

	Recuperar las dos bases de campismo en desuso: INPUD y Planta Mecánica.	Empresa Eléctrica.	I	
	Mantenimiento a los sistemas de tratamiento de residuales, hasta la construcción del Sistema Integral.	Acueducto y Alcantarillado	I	2020-2027
		.		
Limitar nuevas funciones no compatibles con el uso de la zona.	Controlar y regular la función viviendas en la zona así como otros usos incompatibles, según regulaciones para este sector.	DMPF. DMV.	I	
Subtotal				1017. 0

OBJETIVO Nº 3.

Potenciar la zona del malecón con uso turístico y la recreación.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	VALOR ESTIMADO		EJECU CIÓN
				MM N	CU C	
Potenciar el desarrollo de espacios públicos en la zona	Potenciar el desarrollo de sistema de plazas a todo lo largo del eje litoral. - plaza Camilo Cienfuegos-calle 6 y Ave. 21.	Comunales				2020-2025
	Incorporar mobiliario y gráfica urbana en la zona.	Comunales y Organismos Implicados				2020-2025
	Incrementar las áreas verdes con función climática y paisajística.	Comunales.				
	Ejecución de áreas deportivas - una cancha de voleibol de playa. - área de minigolf.	INDER.				
	- Punto náutico para el alquiler de bananas, botes a vela y bicicletas acuáticas	Palmares				2020-2030
	Ejecución de parque infantil.					
Insertar instalaciones de servicios aisladas	Ejecución de las instalaciones de servicios propuestos según plan parcial elaborado para cubrir los espacios libres para las zonas de: Malecón Litoral norte del C.H.U.	Comercio y Gastronomía				2020-2022

Discoteca-bar.	Cultura
Áreas para la realización de recitales, conciertos, etc	
Subtotal	

OBJETIVO Nº 4.

Rescatar el patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

CRITERIO DE MEDIDA.	ACCIÓN.	RESPONSA BLE.	PRIORI DAD.	COSTO. MMN CUC	EJECU CIÓN.
Rescatar el patrimonio histórico arquitectónico de la ciudad y sus nuevos crecimientos.	Realizar remozamientos a fachadas con valores patrimoniales en las calles:	Cultura Patrimonio.			2020- 2022
	- Calle 4, 6, 12 y 14		I		
	- Avenidas 5, 9, 11, 13 y 21		II		
	Jerarquizar el paisaje de los accesos a la ciudad de Caibarién.	AMPP, MICONS	II		2020
	Elaborar los proyectos de intervención integral de:	Comunales, AMPP, DMPF y DPPF	I	100.0	2019- 2020
	- Paseo Martí.				
	- Reparto CAI Marcelo Salado.				
	- Reparto La Torre				
	- Reparto Ciudad Pesquera.				
Revitalizar el patrimonio cultural de la ciudad.	Desarrollar un programa dirigido a rescatar y revitalizar el patrimonio cultural de la ciudad: parrandas, tradición marinera, carnaval acuático, torneos de pesca, comidas y bebidas típicas, música tradicional, etc. Desarrollo de Iniciativa Local	Cultura.	I		

Conservar y rehabilitar el patrimonio natural	Realizar estudios paisajísticos:		III
	Zona de la playa	DPPF	
	Litoral de la ciudad		
	Cayo Conuco.	MINTUR	
Subtotal			100.0

VALOR ESTIMADO DEL PLAN

LÍNEA ESTRATÉGICA-I-----1 487.46

LÍNEA ESTRATÉGICA II-----15 269.89

LÍNEA ESTRATÉGICA III-----478.00

LÍNEA ESTRATÉGICA IV-----4 163.35

LÍNEA ESTRATÉGICA V-----1 148.19

TOTAL-----22 556.89

The background of the slide features a stylized, light blue map of a city grid. The grid consists of numerous small squares representing city blocks, with some larger, irregular shapes indicating parks or other urban features. The map is oriented horizontally and covers the entire background of the slide.

Regulaciones Territoriales y Urbanísticas

**Caibarién
2019**

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA

EQUIPO TÉCNICO:

MsC. Arq. Melvin Pino Linares
Ing. Ismel Bártulos Hernández
Lic. Raúl León Padrón
MsC. Ing. Winnie Zumaquero O'Reilly

OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES PARTICIPANTES:

CITMA
Dirección de Higiene y Epidemiología
Sistema de la Vivienda
OBE
Recursos Hidráulicos
Patrimonio
Acueducto y Alcantarillado
Agricultura
Órgano del Trabajo
Trabajadores Sociales
Dirección Municipal de Educación
Dirección Municipal de Salud
ETECSA
Sectorial Municipal de Cultura
Sectorial Municipal de Deporte
Delegados y Presidentes de Consejo Popular
Gobierno de Caibarién

INDICE

INTRODUCCIÓN

DESARROLLO

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO No.1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

Sección primera. Derrotero del asentamiento.

Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento

CAPÍTULO No. 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Sección primera. Regulaciones urbanísticas

Sección segunda. Premisas conceptuales.

Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana.

Sección quinta. Regulaciones de procedimientos.

Sección sexta. Tablas y normas gráficas.

Sección séptima. Glosario de términos.

Sección octava. Anexos.

CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

Sección primera. Calidad del medio ambiente.

Sección segunda. Protección y preservación patrimonial.

Sección tercera. Usos de suelo.

Sección cuarta. Estructura urbana

Sección quinta. Morfología Urbana

CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO No. 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

CAPÍTULO No. 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

INTRODUCCIÓN

Las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico - administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico que como salida del Planeamiento posibilitan tanto su implementación como el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio.

Su contenido está directamente relacionado con los usos, estructura y morfologías propuestos por el Plan, abordando diferentes grados de detalles de acuerdo a los requerimientos y niveles de planeamiento.

Sus Objetivos se dirigen a:

- Delimitar las zonas objeto de regulación a partir del régimen urbanístico del suelo.
- Definir las acciones constructivas que se permiten o prohíben de acuerdo a las determinaciones del Plan General o Parcial para la zona en cuestión.
- Definir el régimen de Uso especificando los usos predominantes, conveniados y condicionados.
- Establecer las condicionales en función de las características de los elementos que conforman las tipologías urbanísticas y arquitectónicas.
- Identificar las restricciones derivadas de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial.
- El presente documento “Regulaciones Urbanas de la ciudad de Caibarién”, constituye el soporte legal que posibilita la materialización del Planeamiento Territorial y Urbano, por lo que es de vital importancia su aprobación por las entidades correspondientes y posterior divulgación.

“El problema no es que prohibamos construir, sino que indiquemos donde y como debe hacerse”.

Raúl Castro Ruz



DESARROLLO

LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA

ECONÓMICA Y SOCIAL DE CUBA.

VI CONGRESO DEL PARTIDO COMUNISTA DE CUBA.

Lineamiento 120: Se elevará la calidad y la jerarquía de los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano a nivel nacional, regional y provincial; su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la economía y con el Plan de Inversiones.

Se deberá rescatar el uso de la macro localización como herramienta de trabajo de planificación, garantizando la profundidad, agilidad y plazos de respuestas de los procesos obligados de consulta de los Organismos de la Administración Central del Estado y a los Consejos de Administración Provincial inversionistas con el Sistema de Planificación Física. Rescatar la disciplina territorial y urbana.

Antecedentes históricos y evolución del asentamiento

Caibarién, localizada en el Norte y centro del país, constituye una de las ciudades más importantes de la provincia de Villa Clara. Tuvo su proclamación como villa en el 1832, aunque 13 años antes funcionaba su puerto, principal actividad económica y comercial que provocó el origen y posterior desarrollo de la trama urbana, alcanzando su máximo esplendor en la segunda década de este siglo cuando fue el punto fundamental de embarque de azúcar y derivados de toda la región central hacia los Estados Unidos fundamentalmente. El poco calado y el fortalecimiento de otros puntos costeros con mejor operatividad provocaron el paulatino declive de su carácter comercial -hasta su cierre definitivo en los años '80- y su tránsito hacia la actividad pesquera, que persiste hasta nuestros días.

La ciudad se desarrolla entre las curvas 0 y 5 sobre el NMM y además en una zona baja costera, limitada al Norte por el mar

y al Este y Oeste por zonas bajas pantanosas. Un alto por ciento de la población (13 391 habitantes, 40.6 % del total de población) y viviendas se localizan por debajo de la cota 2 de inundación, lo que constituye un alto riesgo en caso de fenómenos hidrometeorológicos. Solo en la zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un vial, se alcanzan alturas hasta 13.0 metros.

Contaba la ciudad según datos estadísticos al cierre del año 2012 con una población de 33 683 habitantes {fuente: ONEI Caibarién} que se concentran fundamentalmente hacia la zona central y norte.

Su base económica actual se sustenta en la pesca –captura, procesamiento industrial y astilleros de reparación- que poseen una fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación, otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos; aunque se aprecia una tendencia al tránsito de la base económica fundamental hacia la de apoyo al turismo.

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Ofrece una imagen peculiar a sus visitantes, dada por la presencia de edificaciones de una planta, construidas con paredes de ladrillos y cubiertas de madera y tejas criollas, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales.



Las

zonas de la playa y el malecón constituyen ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

Las primeras referencias de Caibarién datan de 1513, cuando Pánfilo de Narváez, Las Casas y Grijalva, junto a otros colonizadores, arribaron a estos parajes; pero el rápido proceso de colonización hizo que se asentaran a 7 Km. del lugar, fundaran la Villa de San Juan de los Remedios, y por tanto, quedara Caibarién como hacienda ganadera aislada por el temor a los ataques de los piratas. “Caibarién era a la sazón, un espacio de terreno situado en la costa y sus inmediaciones, sin comunicación con la villa más que por el mar, por la vía de Texico (...) era el lugar ideal para el desembarco de los piratas que intentaban atacar Remedios” ⁽¹⁾.

A partir del siglo XVIII los remedianos se percataron de las buenas condiciones de la bahía, y en 1809, los propietarios de Caibarién exponen al Cabildo las ventajas que les proporciona fortificar sus costas y reparar el camino que la une a la villa. Son encargados de las obras Narciso Justa y Miguel A. Hernández, propietarios de ingenios de azúcar. Se habilita el

puerto en 1819 en clase menor, lo que trae aparejado el crecimiento y la elevación de la jerarquía de este en detrimento de Remedios como cabecera.

En 1820 se demuele la hacienda de Caibarién con vistas a edificar la Villa. En 1829 es clausurado el embarcadero de Texico, lo que contribuye a que en 1830 se dé inicio al expediente de formación del pueblo. Después de varias disputas entre los habitantes de los asentamientos existentes de Parrado y Narciso, se decide por este último por ser los terrenos menos fangosos. Justa, dueño del lugar, ofrece terrenos para las oficinas públicas, casas, iglesia, casa del capitán, cuartel, etc., y se funda definitivamente el pueblo el 26 de octubre de 1832.

El primer proyecto para la fundación de Caibarién lo realizó José de Miranda, comandante de Marina, quien trazó un plano con manzanas y plaza rectangulares, y una ancha calzada bordeada de árboles con eje Norte-Sur, que era una prolongación del camino a Remedios.

En 1833, Don Estratón Bauzá y Ortiz de Molinillo es designado secretario de la Colonia de Vives y delegado de la Junta de Población. Publica al año siguiente un documento conocido como el Cedulón Bauzá, que rigió en el plano administrativo y urbanístico, y contribuyó al fomento de la población; autorizó en 1837 a los habitantes de Parrado reparar sus casas y el muelle de forma tal que se unieran los dos caseríos.

El proyecto de Bauzá, que fungía como miembro del Cuerpo de Ingenieros de la Isla, modifica en algunas partes el inicial. Se adoptan manzanas regulares, una calzada con eje norte-sur y la Plaza de la Reina, que abarcaba dos manzanas se trazaron “... 7 calles de N. á S. y otras tantas de E. á O., que se cortan por ángulos rectos con una anchura de 20 varas, a excepción de la Real, á la cual se le fijaron 40 varas para adornarla con hileras de árboles. Distribuida la población en 42 manzanas” ⁽²⁾.

⁽¹⁾ M. Martínez Escobar: Historia de Remedios, Jesús Montero, Habana, 1944, p. 270.

⁽²⁾ Jacobo Pezuela: Diccionario Geográfico, Estadístico, Histórico de la Isla de Cuba, Imprenta del establecimiento de Mellado, Madrid, 1866, t.1, p. 233.

Las manzanas fueron típicas, compuestas por 10 solares: 4 por el Norte, 4 por el Sur (estos con 25 varas de frente por 40 de fondo) y uno por cada lado orientado hacia el este y el oeste (ambos con 20 varas de frente por 50 de fondo), siempre con su frente a la calle.

El desarrollo arquitectónico era incipiente, caracterizado, en lo fundamental por casas de tablas y guano, de tablas y tejas, y en menor cantidad de mampostería y tejas, y de embarrado y guano. Según un censo realizado por Bauzá en 1837, existían en este año 103 habitantes alojados en 32 casas, entre estas, solo una de tablas y, tejas, y nueve inconclusas ⁽³⁾.

Caibarién comienza su desarrollo cuando los productores de la villa inician la plantación azucarera, lo que se refleja en el importe de las operaciones portuarias y da como resultado que, en 1847, sean suspendidas las contribuciones con el objetivo de fomentar su desarrollo. Esto se acrecienta con el establecimiento del ferrocarril.

En 1851 se importa una locomotora y se abre la primera línea férrea entre Remedios y Caibarién, tres años después de establecido el ferrocarril en España y a los 21 de haberse inaugurado el primero en el mundo, lo cual constituye una fecha clave para el desarrollo azucarero de la zona y el auge del puerto; y trajo por consecuencia que los valores exportados por Caibarién en los años sucesivos crecieran en casi un 300 por ciento para alcanzar una media de 438 336 pesos fuertes en el quinquenio de 1851/1855, además, en 1857 se construyen seis muelles y su economía se beneficia producto de la caída del mercado azucarero en Luisiana, Estados Unidos, convirtiéndose éste en el principal importador de azúcar mascabado de la región.

El crecimiento urbano es el reflejo de la economía. En el plano de Jesús M. De la Peña de 1854 se introducen algunas modificaciones con respecto al de Bauzá; aparecen delineados una calle y solares en el litoral sobre

territorio ocupado por el mar y la Plaza de Isabel II, que antes ocupaba dos manzanas, ahora se circunscribe a la norte, y en la sur se ubica la “Iglesia Vieja” y la “Iglesia Nueva”.

Como ya se ha dicho, asociado a la fundación de la ciudad se produjo un litigio entre los asentamientos de Parrado y Narciso; sin embargo, la decisión por este último no fue obstáculo para que la retícula se extendiera hacia el otro caserío, que rectificó la ubicación de sus casas para alinearlas con respecto a las calles que se venían trazando; y fue urbanizándose poco a poco con el establecimiento de nuevos pobladores.

Las construcciones de viviendas se incrementan y queda eximida de contribución toda nueva casa por cinco años. La ciudad se extiende al Este y al Sur, ocupa los mejores terrenos y evade los cenagosos, hacia el norte también crece, pues agrega sobre el mar una franja de relleno que más tarde serviría de asiento a las grandes instalaciones portuarias; mientras, en la costa de Parrado se ubicaban instalaciones menores, como varaderos, zonas pesqueras y viviendas.

En 1878 se produce un hecho importante que le da un impulso al desarrollo caibariense; Julián Zulueta y Amondo⁴, construye una vía estrecha del ingenio Zaza al puerto, por lo que aumenta su zona tributaria y lo suma definitivamente a las zonas portuarias como Sagua y Cienfuegos. Esta vía se erigió en la, hoy, calle Goicuría, que servía de límite entre Parrado y Narciso, lo que le otorgó importancia, además de que servía de acceso a los productos agrícolas desde la zona de Dolores.

El ferrocarril también determina el trazado urbano; al inicio las vías se introducían en el pueblo, pero al obtener Caibarién el título de municipio -1879-, se trasladan hacia el oeste en que se establece un amplio patio ferroviario, que sería el asiento de la estación Argüelles en 1886. La presencia de las vías férreas y las malas condiciones del lugar frenaron el crecimiento hacia el oeste.

³ Alberto Ayala: Libro de Caibarién, Imprenta Iris; Caibarién, 1918, p.30.

⁴ Julian de Zulueta y Amondo, Álava, España, 1814. Destacado comerciante, dedicado a la trata o traslado de negros desde las costas de África hasta las plantaciones azucareras.

Otras sendas importantes son Justa (calle del Fundador), donde se radicaron importantes acaudalados de la zona y se ubicaron almacenes, instalaciones de servicio, comerciales, hoteleras, al mismo tiempo que servía de conexión entre la estación de ferrocarril y el centro. Y la avenida 11, Príncipe de Anglona, que fue utilizada como acceso por los que venían de Remedios, y no la calle Real, que se concibió con este fin pero que nunca se llegó a enlazar con el camino a Remedios.

El siglo XX representa el florecimiento de la economía caibariense. La construcción de viviendas se incrementa de forma notable, y la especulación de la tierra es tan fuerte que llegan a parcelarse y venderse varias hectáreas de terreno ocupadas por el mar, las edificaciones crecen hacia el este y el sur, y comienza a fabricarse en Punta Brava, en que los terrenos eran más baratos al ser más bajos.

El desarrollo económico trae consigo la ejecución de numerosas obras de carácter público: la planta eléctrica que suministró energía a Caibarién y Remedios (1911), el acueducto de Bartolomé (1917), se culminan el tramo de vía estrecha a Yaguajay y la carretera a Zulueta (1913), se instala una ruta de ómnibus urbanos a Punta Brava (1925) y se repara la carretera entre Remedios y Caibarién (1928). Surgen además nuevas industrias que apoyan el desarrollo constructivo: la Fábrica de Mosaicos y Materiales de la Construcción (1913) y se invierten numerosos recursos en la consolidación de las instalaciones portuarias, fundamentalmente los almacenes de azúcar.

En cuanto a la población, esta crece de forma significativa en el período comprendido desde 1899 hasta 1931, con una tasa de crecimiento de 2.67 %, superior a la nacional de 1.9%.

La ciudad crece tan rápido que en 1923 se decretan ordenanzas de construcción para el término. Estas dividen la ciudad en tres zonas con regulaciones específicas para cada una, en cuanto a materiales de construcción a emplear, la altura de los edificios, la alineación de fachada, las dimensiones de los portales y de los salientes de decoraciones y molduras, según su ubicación en calles o avenidas.

Después de la década del 30, Caibarién se sume en una profunda depresión, sufriendo la crisis que afectó a la industria azucarera.



Las construcciones se reducen a algunas viviendas en el reparto Las Torres, concebido bajo el esquema de un asentamiento burgués en la periferia urbana, algunas tiendas en el Centro de Servicios y se desarrolla la Playa con la construcción de balnearios.

Las condiciones naturales de la bahía (su poco calado) entorpecen el desarrollo del puerto, el que queda relegado al tráfico de patanas hasta Cayo Francés; por otra parte, la pesca se mantiene como fuente de ingresos. Esta situación hace que la economía de la ciudad vaya decayendo

poco a poco, y con ella ocurre un estancamiento de la vida social de la ciudad, situación que se mantiene prácticamente inalterable hasta llegar a los años 60.

En el período revolucionario se ejecutan nuevas inversiones hacia la zona sur de la ciudad (Reparto Van Troi), los edificios en la Playa, el Reparto Ciudad Pesquera y se materializan algunas instalaciones productivas en la zona industrial (Fábrica de Bicicletas, Combinado Confitero). También ocurren algunos cambios de uso de locales en la zona de Centro de ciudad, adaptándose a los nuevos requerimientos del desarrollo (nuevas escuelas, policlínicos, entre otras)

A diferencia de otras ciudades del país donde en la década del 1980 se produce un crecimiento extensivo a partir de las nuevas zonas de crecimiento de viviendas de una y dos plantas, en Caibarién solo se ejecutaron pequeños grupos de viviendas en zonas periféricas; a la vez que se manifiesta un proceso de subdivisión interna de los lotes originales de viviendas dentro de la trama urbana, lo que por supuesto provoca modificaciones a la morfología.

En los años 80 se produce el cierre definitivo del puerto de Caibarién, provocado por la aparición de otros puntos con condiciones naturales más favorables (Cienfuegos, Isabela de Sagua) y el tránsito hacia la actividad pesquera, la que actualmente constituye la base económica fundamental de esta ciudad; otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos.

La zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano, ha sido históricamente el área recreativa preferencial de los pobladores de la

ciudad y la región. En el año 2003 se realizó un programa emergente encaminado a recuperar las instalaciones de servicios, mejorar la infraestructura técnica y las condiciones de la playa a partir del vertimiento de arena por sectores de costa. A partir del año 2010 se reforzó todo el trabajo de recuperación, reparación y mantenimiento de todas las instalaciones e infraestructura técnica y creación de otras nuevas instalaciones para mejora de los servicios en esta área urbana.

El Malecón se ha reafirma como la nueva imagen a la ciudad, actuando además como barrera ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos. Las áreas libres aledañas a él poseen un alto valor paisajístico y representan un potencial para crear nuevas funciones sociales y recreativas.



Resultados del taller para el perfeccionamiento de las Regulaciones

En el intercambio participaron especialistas del CITMA, Arquitecto de la Comunidad, Patrimonio, Sistema de la Vivienda, Acueducto y Alcantarillado, la Empresa Eléctrica, ETECSA; Salud, Cultura, Educación, Deporte, Órgano del Trabajo, representantes del Gobierno, entre otros, que emitieron criterios válidos para el perfeccionamiento de las regulaciones, tales como:

- Proponer regulaciones específicas para zonas con planteamientos reiterados.
- Profundizar en algunos términos utilizados que desconoce la ciudadanía.
- Emplear una misma clasificación en entidades con trámites similares, cuando se hace referencia a tipologías constructivas.
- Profundizar en las regulaciones vinculadas a litigios y quejas como: medianerías, vistas y luces.
- Actualizar el patronato de vía y la subordinación de algunas instalaciones que están dudosas a la hora de intervenirlas.
- Profundizar las regulaciones del Centro histórico Urbano, fundamentalmente con aspectos vinculados a la actividad de cuenta propia.
- Profundizar todas las regulaciones relacionadas con el saneamiento e higiene de la ciudad.

Fue una máxima para todos, la necesidad del constante intercambio para actualizar sistemáticamente las regulaciones; así como la participación del pueblo caibariense para emitir también sus criterios, apoyándose para ello en los medios de difusión masiva de la ciudad: radio y canal de televisión.

El Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Caibarién, orienta el proceso de planeamiento urbano de la misma en un período del 2014-2020.

Los Objetivos que persigue son:

OBJETIVOS GENERALES

En cuanto a uso del suelo:

1. Determinar su mejor aprovechamiento y vocación de acuerdo al uso y destino del suelo urbano a corto y mediano plazo de forma tal que sirva de apoyo a estudios exploratorios a largo plazo.
2. Determinar la localización de actividades económicas y sociales más adecuadas teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de desastres naturales y tecnológicos.

En cuanto a Estructura Físico Espacial:

1. Elaborar una estructura para mejorar el funcionamiento, la integración y accesibilidad, dentro de la ciudad y en su vinculación con

el territorio, teniendo en cuenta el equilibrio entre desarrollo económico y la protección medioambiental.

En cuanto a morfología:

1. Proteger y rehabilitar el patrimonio arquitectónico, ambiental, y cultural existente.
2. Potenciar áreas de nuevo desarrollo con una adecuada calidad funcional y visual de forma tal que contribuya a mejorar la imagen urbana de la ciudad.
3. Proteger los espacios de uso público.
4. Proteger los espacios a cualificar dentro de la ciudad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Regular el uso de suelo por zonas en la ciudad.
2. Aprovechar e incrementar la infraestructura técnica existente.
3. Elevar las condiciones de hábitat y calidad de vida de la población en la ciudad.
4. Lograr un mejor aprovechamiento de áreas libres dentro de la ciudad.
5. La conservación, rehabilitación y mantenimiento del centro histórico de la ciudad.
6. Protección del medio ambiente.
7. Protección de la Cuenca Hidrográfica.
8. Preservar y cualificar el entorno cultural y paisajístico dentro de la ciudad.
9. Protección de la ciudad ante la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

Para ello se trazaron 5 líneas estratégicas, cada uno con objetivos por cumplir, los cuales son:

1. **DOTAR A LA CIUDAD DE UNA INFRAESTRUCTURA TÉCNICA QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES ACTUALES Y LOS INCREMENTOS PREVISTOS.**

Objetivos:

1. Mejorar y ampliar el servicio de agua con vistas a cubrir las demandas actuales e incrementos previstos

2. Implementar soluciones individuales o por zonas que en el futuro se incorporen o formen parte del sistema general de alcantarillado de la ciudad.
3. Lograr que el sistema de drenaje actual y el de los nuevos crecimientos funcionen eficientemente.
4. Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica de transporte capaz de asimilar los flujos vehiculares previstos y vincule las diferentes zonas de la ciudad.
5. Desarrollar una infraestructura eléctrica y de comunicaciones capaz de satisfacer las necesidades actuales y perspectivas.

2. MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HABITAT EN LA CIUDAD Y PREPARARLA ANTE EL FUERTE IMPACTO MIGRATORIO GENERADO POR EL TURISMO.

Objetivos:

1. Mejorar las condiciones del hábitat en la ciudad.
2. Desarrollar el hábitat en la zona sur de la ciudad.

3. PROTEGER Y REHABILITAR EL PATRIMONIO AMBIENTAL DE LA CIUDAD Y PREPARARLA PARA MINIMIZAR LOS DAÑOS ANTE LA OCURRENCIA DE FENÓMENOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

Objetivos:

1. Mejorar y recuperar el patrimonio ambiental de la ciudad y garantizar la calidad ambiental en la zona prevista para el crecimiento del hábitat.
2. Adecuar las zonas de mayor riesgo de la ciudad para atenuar los efectos antes la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

4. POTENCIAR A LA CIUDAD COMO PUNTO FUNDAMENTAL DE APOYO AL TURISMO Y PROMOVER SU DESARROLLO INDUSTRIAL.

Objetivos:

1. Potenciar a la ciudad como punto fundamental de apoyo al desarrollo turístico en la Cayería.
2. Promover la modernización de las instalaciones de producción existentes y su adecuación a los nuevos requerimientos del desarrollo económico de la región.

5. POTENCIAR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LA CIUDAD, PROMOVRIENDO SUS VALORES HISTÓRICOS, URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS Y CREANDO NUEVAS OFERTAS PARA LA POBLACIÓN Y EL TURISMO.

Objetivos:

1. Proteger y rehabilitar el centro histórico urbano, promoviendo sus valores y creando nuevos servicios que revitalicen la zona.
2. Consolidar y desarrollar la playa Caibarién como polo turístico provincial.
3. Potenciar la zona del malecón con uso turístico y la recreación.
4. Rescatar el patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

ESTRUCTURACIÓN FÍSICO ESPACIAL

Se conservará la estructura urbana existente en cuanto a distribución espacial de las funciones urbanas. Las nuevas zonas de crecimiento del hábitat y de instalaciones de producción se desarrollarán hacia el sur y suroeste de la ciudad, en zonas favorables desde el punto de físico – natural para estas funciones.

Se revitaliza el Centro de Servicios de la ciudad en su actual posición, con nuevas ofertas gastronómicas, culturales y recreativas, que den respuesta a las necesidades de la población y el turismo de tránsito y contribuyan además a reforzar el carácter de subcentro provincial.

Se mantiene la recuperación de la función de almacenaje en la zona norte de la ciudad –antigua zona portuaria- aprovechando el potencial que oferta la zona, conformando 2 subzonas fundamentales: la Oeste comprendida entre la Base de Pesca Deportiva y la avenida 3, y la Este entre las Avenidas 9 y 13, permanecerán algunas instalaciones productivas afianzadas como el Establecimiento Pesquero Industrial y la Vinatera del Norte.

El desarrollo del turismo en la cayería noreste posibilita el arribo de turistas a la ciudad, pudiendo estos utilizar la vía marítima, por lo que es imprescindible la rehabilitación de la franja litoral y la recuperación de los muelles comprendidos entre las avenidas 3 y 13. Las manzanas inmediatas a esta zona y ubicadas al norte de la calle 4 se preservarán para la localización de nuevas instalaciones de servicios de nivel superior o vinculadas al turismo de tránsito. Al sur de la calle 4 también se reservan áreas para la localización de servicios de nivel superior o inmobiliario, aprovechando el potencial en área que ofertan almacenes y otras instalaciones en estado ruinoso.

La calle 4 se mantiene como continuidad del vial malecón, creando un eje costero que vincule en sentido este-oeste la playa, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 5, 9, 11, 13 y 21) facilitando la conectividad entre las distintas zonas de la ciudad y la interrelación de los sistemas automotor y marítimo.

El área del malecón se consolida con nuevos espacios públicos y algunas instalaciones de servicios aisladas que posibiliten el descanso y la recreación, creando una fachada de la ciudad al mar y permitiendo la recuperación el litoral con actividades tradicionales (como las regatas, la pesca deportiva, etc.). La función turística de la playa se refuerza a partir de la ejecución de nuevas instalaciones de alojamiento y servicios que propicien el descanso y la recreación de la población.

Hacia el sur de la circunvalante actual de la ciudad se sigue construyendo la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo. Se emplearán tecnologías constructivas que posibiliten el crecimiento en alturas (4-5 plantas) y un mayor aprovechamiento del suelo. La zona contará con servicios básicos para la población residente y de nivel superior (Subcentro

de servicios). Se prevén además áreas para la construcción de viviendas por el estado en una y dos plantas y esfuerzo propio de la población.

La zona industrial se consolida al suroeste de la ciudad a partir de la ejecución de las bases de apoyo al turismo, ampliaciones de instalaciones existentes y otras actividades productivas que puedan generarse en la ciudad.

El trazado de la red vial existente y las nuevas vías propuestas (prolongación al sur del Paseo de Martí, circunvalante Este, etc.) posibilita la comunicación entre la ciudad actual y las nuevas zonas de crecimiento, así como el vínculo con la cayería.

Las áreas verdes se potenciarán, dentro de la trama urbana compacta hacia el interior de las manzanas y en los espacios públicos, y en las áreas libres de la zona del malecón, la playa y la calle 4, cumpliendo funciones climáticas y paisajísticas. Hacia la zona sur de la ciudad, se prevén insertadas en las nuevas zonas de viviendas, así como cumpliendo funciones de protección contra los efectos de la contaminación causada por el cementerio, las tenerías, etc.

Las áreas deportivas se desarrollarán teniendo como centro principal las áreas aledañas al estadio de béisbol Humberto Jordán, con otras instalaciones puntuales de importancia localizadas en la zona del litoral como la Escuela Provincial de Velas, la cancha de Baloncesto (ave 3 e/6 y 8), la cancha de Tenis de Campo (ave 13 e/4 y 6) y la Base de Pesca Deportiva. También en las zonas del malecón y la playa, se prevén instalaciones de este tipo.



CAPÍTULO No1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: Derrotero del Asentamiento

El municipio de Caibarién se encuentra ubicado al extremo noreste de la Provincia de Villa Clara. Limita al norte con la Bahía de San Juan de los Remedios, al sur con el municipio de Remedios, al este con el municipio de Yaguajay y al este con el municipio de Camajuaní y Remedios. Posee una extensión territorial de 385.76km² incluyendo los cayos. (Nueva DPA).

DERROTERO

Partiendo del extremo noroeste de la ciudad (Base de la Federación de Pesca Deportiva) y tomando rumbo este por toda la calle 2 (ambos lados) pasando por las instalaciones del Combinado Pesquero y Escuela Provincial de Velas bajando rumbo sur por el litoral hasta interceptar la calle 4 y Ave-19, se sigue rumbo este por todo el litoral y bordeando las instalaciones de CAIMAR (Futuro Náutico de la ciudad), se sigue bordeando el litoral con rumbo este hasta interceptar el canal de Las Varas, se cruza este y se bordea el lado derecho del mismo con rumbo noroeste hasta llegar al extremo del canal de entrada al refugio de embarcaciones de la pesca y tomando la línea de costa pasando por los astilleros de GEOCUBA y Destacamento Guardafronteras, se sigue la línea de costa hasta llegar al faro y siguiendo el trazado hasta interceptar el extremo noroeste de la cerca perimetral de las cabañas del INRA, siguiendo la línea de costa y bordeando las viviendas existentes y el Hotel Brisas del Mar y toda la línea de playa hasta llegar al canal de Las Varas, se cruza este siguiendo el litoral y bordeando las áreas del astillero de APOTEC, almacén central hasta tomar la antigua línea del FFCC de vía estrecha (desactivada) y el trazado del proyecto de la Circunvalación Este de la ciudad hasta llegar a la Carretera Caibarién-Yaguajay (Rotonda en proyecto), se gira rumbo sureste por esta carretera aproximadamente 420.00 m hasta interceptar el vial (calle C en proyecto), se toma rumbo suroeste aproximadamente hasta interceptar la calle 5^{ta} (en proyecto), a una distancia aproximada de 650.00 m hasta interceptar el trazado de la segunda circunvalación donde girando rumbo noroeste hasta interceptar el camino viejo al vertedero donde 50.00 m después de calle H y girando rumbo noreste pasando por detrás de las viviendas existentes y bordeando los límites de la antigua carpintería del MINAZ, y

aproximadamente 50.00 m paralelo a calle G hasta tomar el límite exterior de los almacenes de la EIA, girando rumbo noroeste cruzando la calle G (camino a Rojas) y la vaguada frente a los almacenes de la EIA, donde giramos rumbo suroeste y bordeando la Tenería “Hermanos Herrada” donde siguiendo el rumbo 50.00 m paralelo a calle F hasta pasar la toma de agua (Acueducto Bartolomé), se toma rumbo oeste a 20.00 m paralelo a la Carretera Caibarién-Remedios (por su lado sur) y siguiendo por detrás de las viviendas existentes, Caza del Azucarero, campo de pelota, camino de araña hasta llegar al ramal del FFCC a Guajabana donde subiendo rumbo norte (borde derecho) interceptar el camino a Texico y tomando por este con dirección al central y por detrás de la vivienda de Crispín Montes de Oca, subiendo rumbo norte por el río Reforma hasta llegar (calle paralela) nuevamente a la línea de FFCC Caibarién – Remedios y pasando 40.00 m tomarán rumbo este por detrás de las viviendas existentes hasta el límite de la CPA “Jesús Menéndez” y tomando rumbo sureste aproximadamente 520,00 m hasta interceptar la Carretera Caibarién – Remedios, se gira rumbo este a 20.00 m paralelo a dicha carretera por su lado norte hasta interceptar la vía en Proyecto Prolongación “Paseo Martí”, se toma rumbo noreste aproximadamente 300,00 m y bordeando todo el límite de las áreas otorgadas a la Base de Apoyo ALMEST hasta interceptar la zanja de residuales de la Tenería y tomando rumbo sureste aproximadamente 300.00 m hasta interceptar el límite de las naves de la EMCOR, AT Comercial, Almacén de Víveres donde imaginaria y aproximadamente 450.00 m hasta llegar al FFCC Caibarién – Remedios donde con rumbo norte se sigue paralelo a dicho FFCC aproximadamente 15.00 m hasta interceptar el inicio de la Carretera a Conuco, donde girando rumbo oeste hasta llegar al límite de la dársena de la Base de la Federación de Pesca Deportiva, donde girando rumbo norte hasta llegar nuevamente al extremo noroeste de los límites de la Base, punto inicial de este recorrido.

Sección Segunda: Caracterización general del asentamiento

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se localiza en la zona central norte, entre las cotas 0 y 5 sobre el nivel medio del mar en terrenos bajos

costeros, limitada al Norte por el mar y al Este y Oeste por zonas bajas pantanosas.

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se ubica al Noreste de la provincia de Villa Clara, a 53.0 Km. de la capital provincial, cuenta con una extensión territorial de 385.76 Ha (Según los límites físicos determinados para los asentamientos humanos concentrados en el 2011, como trabajo previo para el censo de población y viviendas 2012) y una población de 33 683 habitantes (fuente: ONEI Caibarién) que se concentran fundamentalmente hacia la zona central y norte, representando el 87.5 % de la población Total del Municipio.

La ciudad se comunica por carretera con la capital provincial y sus municipios vecinos, también existen posibilidades de vínculos ferroviarios con los mismos. También tiene conectividad con la Cayería Noreste mediante el pedraplén construido.

Desde el punto de vista natural, el relieve está conformado por una llanura fluvio-marina aterrizada, parcialmente cenagosa, con suelos de mal drenaje y altamente salinos. La topografía del núcleo se caracteriza por la diferencia de niveles entre varios puntos del mismo, ya que la altura declina hacia el litoral en toda su longitud, favoreciendo visuales agradables en algunos sectores. Solo en la zona de la playa comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un pedraplén se alcanzan alturas hasta 13.0 metros. Desde el punto de vista geológico, el sustrato es calizo, formado por calizas calcáreas y arenisca.

Un alto porcentaje de la población (13 391 habitantes, 40.6 % del total de población) y viviendas se localizan por debajo de la cota 2 de inundación, lo que constituye un alto riesgo en caso de fenómenos hidrometeorológicos. Solo en la zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un vial, se alcanzan alturas hasta 13.0 metros.

Contaba la ciudad según datos estadísticos al cierre del año 2012 con una población de 33 683 habitantes Su base económica actual se sustenta en la pesca –captura, procesamiento industrial y astilleros de reparación- que poseen una fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación, otras



industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos; aunque se aprecia una tendencia al tránsito de la base económica fundamental hacia la de apoyo al turismo.

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Ofrece una imagen peculiar a sus visitantes, dada por la presencia de edificaciones de una planta, construidas con paredes de ladrillos y cubiertas de madera y tejas criollas, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales.

Las zonas de la playa y el malecón constituyen ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

Caibarién posee una fuerte tradición cultural, figuras insignes de la cultura cubana han dado a esta ciudad su máximo quehacer, entre ellas se encuentran: Leopoldo Romañach (pintor), Florencio Gelabert (escultor), Roberto Urbay (músico) y Manuel Corona (músico), entre otros.

Las fiestas populares constituyen un elemento característico de la ciudad. La Parranda Tradicional se celebra anualmente y constituye un acontecimiento de gran importancia para toda la ciudad. Se celebran en el

mes de Diciembre y tienen como marco el parque “la Libertad”, donde se realiza la tradicional lucha entre los barrios La Loma y La Marina. Se realizan trabajos de plaza en el parque, así como congas y paseos de carrozas. Es un acontecimiento de gran colorido y típico de esta región del país.

		Norte	Este	Oeste	Sur
CP1 Centro	Urbano	Litoral	CP 2	Tierra Cenagosa	CP 3
CP2 C.Pesquera Playa	Urbano	Litoral	Costa	CP 1	CP3, Costa
CP3 Van Troi	Mixto	CP 1 y 2	Costa	CP 4	CP 4 y 5
CP4 La Torre, Aeropuerto, CAI M.Salado	Mixto	CP 3 y Costa	CP 5	Remedios	CP 5
CP5 DOLORES	Rural	Costa	Santis Spíritus	CP 3, CP 4 y Remedios	Santis Spíritus
REFUGIO	Rural	Costa	Remedios	Camajuaní	Remedios

La ciudad posee una gran variedad de comidas típicas, confeccionadas a base de mariscos, estando entre las más conocidas la “salsa de perro” ofrecida antiguamente en el Hotel España. De igual manera existe tradición en cuanto a vinos, contando con una industria de este tipo (Vinatera del Norte).

La base económica de la ciudad de Caibarién se sustentaba en la pesca, captura, el procesamiento industrial y la reparación de embarcaciones en

astilleros y de transporte de carga y ferrocarril y los servicios, donde actualmente la tendencia va

a la prestación de servicios de la zona estatal y del privado, los cuales poseen fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación. Se destacan otras

industrias de importancia como la tenería y la producción de alimentos; así como el desarrollo de la zona del turismo el cual crece aceleradamente generando empleo y desarrollo económico al territorio.

Entre otros aspectos la ciudad cuenta con dos centros que económicamente aportan producciones exportables (Tenería Nacional y EPICAI), otras entidades que brindan sus servicios y productos a nivel nacional y provincial (EPPA, Empresa Heriberto Mederos, Confitera Guaní, TransCupet, Talleres Ferroviarios y Vinatera del Norte); así como empresas que garantizan la infraestructura turística de la Cayería norte (SASA, Lavandería, Pan congelado, Transmetro, ALMEST, AT Comercial y UCM)

Se realizó una minuciosa revisión del límite urbano de este asentamiento definido en el Plan General de Ordenamiento Urbano realizado en el año 2010, podemos apreciar que el mismo incluye áreas no urbanizadas, (algunas de las cuales sigue en la actualidad sin urbanizar ni siquiera a largo plazo), cuya inclusión distorsiona los indicadores de intensidad de uso del suelo, por lo que sería de poca utilidad para llevar a cabo un planeamiento urbano eficaz por lo cual se rectifica el límite urbano quedando como área total 573. ha ,excluyendo 42.0 ha de mangle ubicada al Noreste del asentamiento y 1.24 ha pertenecientes al antiguo puerto que ya no existen actualmente. Se incluye 74.24 ha de áreas que se urbanizaron después del Plan anterior (46.7 ha en la zona actual de viviendas para asentar fuerza de trabajo del turismo, 20.5 ha en la zona industrial y 7.04 ha de función residencial).

El balance de áreas se realizó en las temáticas de Calificación y Clasificación del suelo.

La ciudad de Caibarién está estructurada en 4 Consejos Populares: 2 urbanos y 2 mixtos, en el límite de los mismos no se proponen modificaciones pues funcionan adecuadamente, solo el CP Marcelo

Salado se localiza más alejado y la población residente en él tiene que trasladarse hacia el centro en busca de servicios, etc. A continuación se detallan las características de cada uno.

Consejo Popular # 1- Centro (Urbano).

Este Consejo ocupa la zona más antigua de la ciudad, su núcleo original. Comprende la zona Noroeste de la ciudad, en la que se localizan la antigua zona portuaria, el Centro Histórico y de Servicios y zonas de viviendas que lo bordean por el Este, Sur y Oeste. Abarca un área aproximada de 269.26 ha. Posee un buen nivel de servicios, tanto básicos como superiores dado lo último por la localización en este Consejo del Centro de Servicios de la ciudad. Su forma compacta favorece su funcionamiento.

Consejo Popular # 2- Pesquera-la Playa (Urbano).

Abarca la zona Noreste de la ciudad. Predomina el uso residencial y servicios a la población, aunque incluye la zona de la playa Mar Azul con uso turístico-recreativo. Tiene un área de 273.80 ha.

Consejo Popular # 3- Van Troi (Mixto).

Este Consejo Popular mixto ocupa la zona Sureste del municipio y abarca tanto área urbana (una parte de la zona Sur de la ciudad de Caibarién) como áreas rurales. Posee un área total de 1775.54 ha y dentro del área urbana abarca un área de 279.2 Ha. Este Consejo Popular incluye la zona Sureste de la ciudad, los repartos Van Troi I y II (norte de Calle C), el crecimiento lineal de viviendas junto a la carretera Remedios-Caibarién y la actual zona de crecimiento de viviendas para trabajadores del turismo.

En el reparto Van Troi, zona de edificios multifamiliares, se concentran la mayor parte de los servicios de este Consejo Popular (círculo infantil, escuela primaria, supermercado, joven club de computación, etc.) muy deficitarios hacia el resto, lo que provoca movimientos de la población en su búsqueda.

Consejo Popular # 4- Van Troi II (Sur de Calle C) – Aeropuerto – La Torre – Marcelo Salado (Mixto).

Este Consejo Popular mixto ocupa la zona central del municipio y abarca la zona Suroeste de la ciudad, así como áreas rurales- incluyendo el Asentamiento Texico. Posee un área total de 2392.44 ha.

Dentro del área urbana este Consejo Popular incluye la zona sur de la Calle C del Van Troi II, los repartos Aeropuerto, La Torre, Picadora y Marcelo Salado. Es una zona que se caracteriza por la vivienda uniplanta aislada, excepto la zona del Van Troi II, emplazadas en parcelas de tamaño medio y grande. Posee un área urbana de 196.5 Ha.

Su forma también dificulta un adecuado funcionamiento, pues constituyen islotes aislados dentro del perímetro urbano. Cuenta con servicios básicos, fundamentalmente en el batey del antiguo CAI Marcelo Salado y Reparto Van Troi II, a donde tributa la población del resto del Consejo.

Reparto Mar Azul.

Se encuentra en la zona de la playa Mar Azul con uso turístico-recreativo con tipología constructiva I, II y III.

Reparto Van Troi I

Zona de edificios multifamiliares, y se encuentra en la parte sur de la ciudad.

Reparto Van Troi II

Zona de edificios multifamiliares, y se encuentra en la parte sur de la ciudad y aledaña al reparto Van Troi I.

Reparto Aeropuerto

Zona de edificios multifamiliares y viviendas unifamiliares con tipología constructiva I, II y III.

Reparto La Torre.

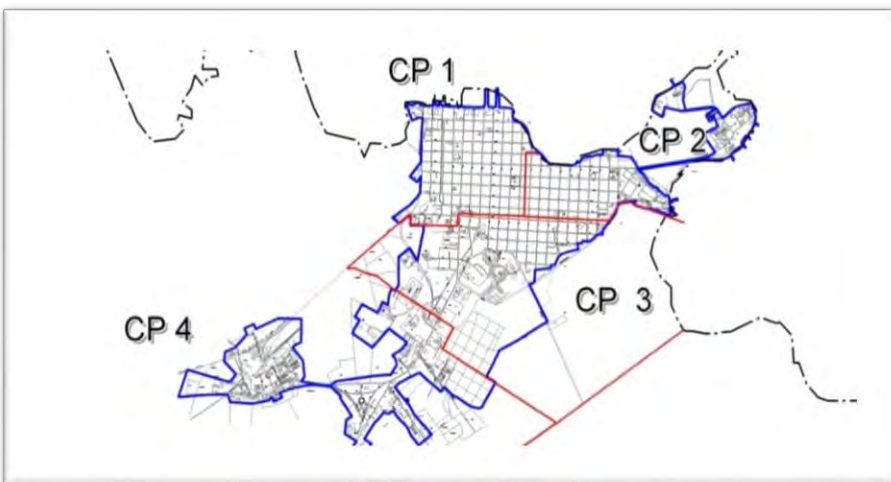
Zona de viviendas unifamiliares con tipología constructiva I y II.

Reparto CAI Marcelo Salado

Zona de edificios multifamiliares y viviendas unifamiliares con tipología constructiva I, II y III

Sección tercera: Zonas y sectores que conforman la ciudad

Según el régimen urbanístico de suelo, la ciudad de Caibarién queda



dividida en :

Suelo urbanizado edificable.

Se consideran aquellas áreas o sectores en que puede procederse directamente a la edificación, ya que están creadas todas las condiciones de urbanización. Se considera así el núcleo fundamental del área residencial de la ciudad, la zona industrial, el Reparto La Torre y el Marcelo Salado.

Suelo urbanizado de actuación convenida.

Se consideran aquel suelo cuyo destino edificable aparece sujeto a obligaciones particulares tales como la cesión de terrenos, la realización de infraestructuras técnicas específicas, edificación de equipamiento social, mejoramiento de las condiciones ambientales de la zona y otras. Se consideran la Playa y el reparto Mar Azul, el malecón y su entorno más inmediato, la zona portuaria hasta calle 4 y el barrio precario West Indian.

Suelo urbanizado no edificable.

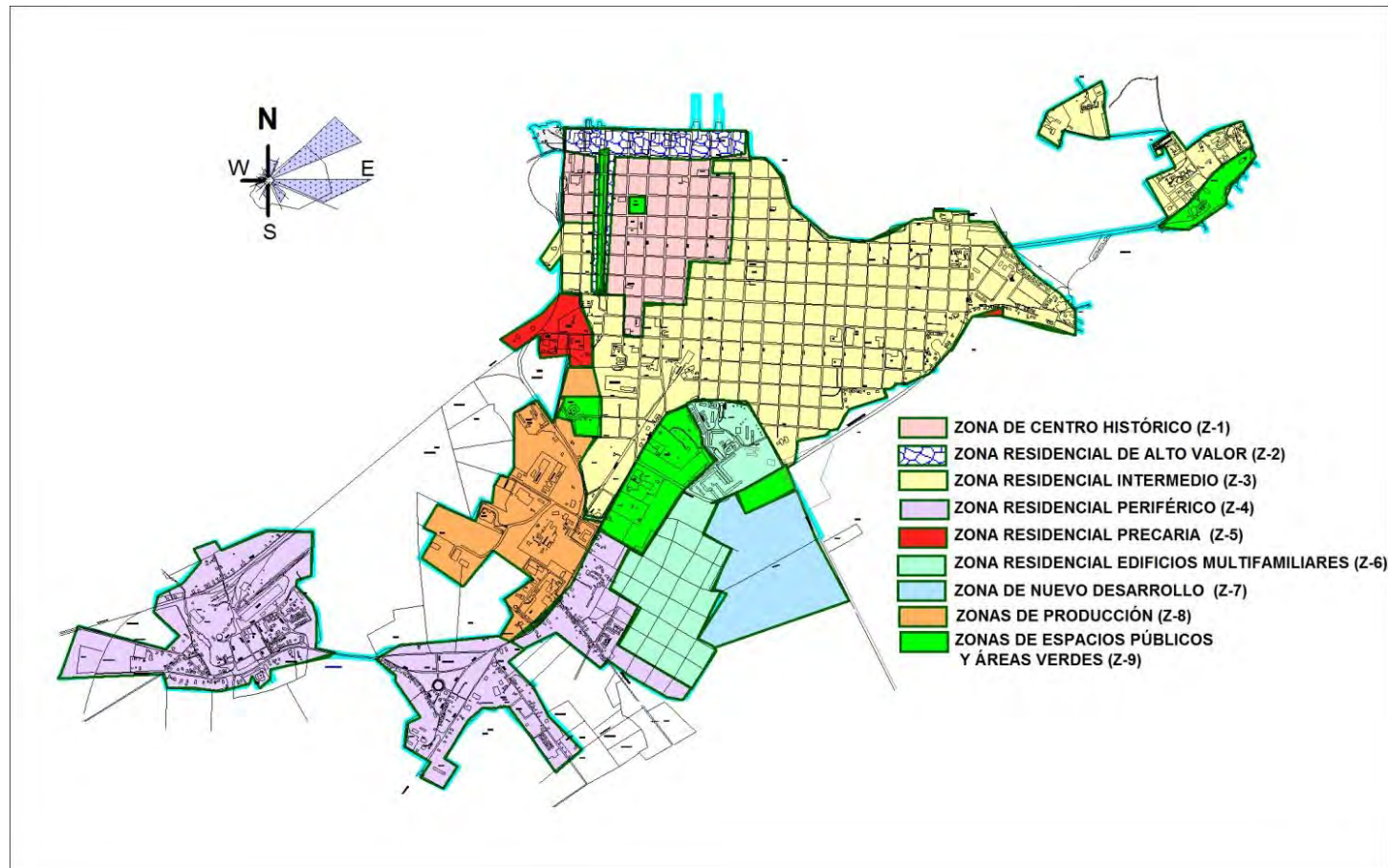
Aquel destinado a espacios libres u otros usos de interés general que no recomiendan su edificación. Se consideran la zona del refugio de embarcaciones, el barrio precario Las Varas, las arboledas asociadas al Reparto Van Troi y al cementerio, la zona verde asociada al núcleo deportivo fundamental de la ciudad.

A los efectos de la aplicación de las presentes Regulaciones, la ciudad de Caibarién se divide en las zonas que se relacionan a continuación

- Zona Centro Histórico y de Servicios.
- Zona Residencial de Alto Valor.
- Zona Residencial intermedio.
- Zona Residencial de edificios Multifamiliares.
- Zona Residencial Periférico.
- Zona Residencial Precaria.
- Zona de Nuevo Desarrollo.
- Zona de Producción.

- Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

portales corridos que permiten su uso como circulación



Zona Centro Histórico y de Servicios: Caracterizado por una trama compacta donde el uso residencial se vincula fuertemente con los servicios y algunos centros productivos de relevancia para la ciudad. En esta zona de la ciudad se localizan 16 cuarterías y el estado técnico del fondo se encuentra entre regular y malo. Se vinculan mediante

peatonal, al carecer algunas de las vías de aceras, esta característica no se muestra con esta dimensión hacia otras zonas de la ciudad.

Presencia de valores arquitectónicos, urbanos y ambientales que están en riesgos producto de su localización por debajo de la cota 2 de inundación, y ausencia de una política encaminada a su preservación. Zona expuesta a la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos, existencia de condiciones que agravan los riesgos entre ellas el estado regular y malo de

las edificaciones, los problemas en la infraestructura técnica, etc.

Zona Residencial de Alto Valor: A diferencia de las restantes zonas, esta clasifica por su función predominante, por sus atributos, alta calificación y por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos y ambiental, se encuentra situada a todo lo largo de la Avenida 5 (desde Calle 2 hasta Calle 18). Es un paseo concebido en el trazado urbano original de la ciudad y ocupa un área de 9126.00 m².

Posee un adecuado diseño y cuenta con mobiliario urbano, alumbrado público y áreas verdes de 3700.84 m², no obstante, no constituye un área atractiva para la población, solo se utiliza eventualmente como área de paseo en fiestas carnavalescas. En esta zona coexiste más de una función tipológica urbanística y arquitectónica.

Zona Residencial intermedio: La trama urbana es compacta y predominio sector residencial. Alternan las viviendas pareadas o formando pequeños bloques, con predominio de la tipología II y III, de puntal medio y bajo, la presencia de portal no es generalizada, solo hacia algunas calles o áreas, de uso privado.

La zona está provista de servicios básicos. La red vial en su mayoría está en mal estado, recibe suministro de agua desde la red de acueductos, mientras que la solución de residuales se produce por fosas individuales o por incorporación de zanjas a cielo abierto.

Zona Residencial Precaria: Abarca las dos zonas de los barrios precarios:

Las Varas, que por su insalubridad, contruidos con materiales de desecho y formando tiras uno sobre otro, están en una zona muy baja, afectada por la fluctuación de mareas y construido sobre el mangle. Hay graves problemas con las zanjas de residuales que

evacuan directamente en dicho manglar y atraviesan en su trazado varios de los cuartos.

West Indians, Presenta problemas con el servicio eléctrico y el suministro de agua. Se ubica en una zona baja y con problemas con el drenaje. Parte del barrio ocupa áreas previstas para la prolongación del Paseo de Martí al Sur y existe Plan Parcial de Reurbanización.

Zona Residencial de edificios Multifamiliares: Abarca la zona sur de la trama urbana comprendida por los Repartos Van Troi, Constituye la actual zona de edificios multifamiliares en su mayoría de 5 plantas.

Reparto Van Troi I: Presencia de manzanas irregulares que rompen con la estructura urbana característica de esta ciudad. Edificios de topología constructiva I, paredes y entresijos prefabricados, presencia de balcones al frente, rodeados de amplios espacios abiertos. Cuenta con solución para abasto de agua, residuales (laguna de oxidación), electricidad y comunicaciones.

Parte de la red vial se encuentra pavimentada en buen y regular estado, contando con aceras y parterres. Presenta áreas verdes y parqueos de uso público.

Cuenta con un buen nivel de servicios, tanto básicos como de otros niveles (Supermercado, Placita, Guarapera, Mercado Agropecuario, Consultorios Médicos (4) Organopónicos, Panadería, Círculo Infantil, Escuela Primaria, Sala de Video, Joven Club de Computación y Electrónica, Minimercado, Kiosco TRD y Bar-Restaurante, funcionando como un Sub-centro de servicios para la ciudad.

Reparto Van Troi II: Constituye la nueva zona de edificios multifamiliares que se construye para asentar la fuerza de trabajo demandada por el desarrollo del

turismo en la Cayería. Conformada por edificios multifamiliares con alturas entre 3 a 5 plantas, utilizando el sistema constructivo Gran Panel IV (modificado), Gran Bloque y Forsa, lo que posibilita una mayor variedad de la imagen urbana.

El diseño de la nueva zona retoma la cuadrícula característica de esta ciudad, aunque se producen modificaciones en cuanto a las dimensiones y orientación de las manzanas. Los edificios se localizan de forma perimetral en la manzana, alineados a lo largo de las vías. Existencia de áreas verdes, juegos infantiles y áreas de parques en las manzanas.

Cuenta con solución para abasto de agua, residuales, electricidad y comunicaciones.

Zona Residencial Periférico: Está constituido por los Repartos Aeropuerto, La Torre y CAI Marcelo Salado. La trama urbana es semicompacta con predominio de la zona residencial. Alternan las viviendas pareadas o formando pequeños bloques, con predominio de la tipología I, II y III, de puntal medio y bajo, con presencia de portal.

Zona de Nuevo Desarrollo: Constituye la zona de crecimiento del hábitat de la ciudad, futuro crecimiento del Reparto Van Troi II está ubicada fuera de la trama urbana y al sur del Van Troi I, en la cual se construirán edificios multifamiliares para asentar la fuerza de trabajo demandada por el desarrollo del turismo en la Cayería norte.

Zona de Producción: Se localiza al Sureste de la ciudad, limitada al oeste por la carretera Caibarién-Remedios. Hacia esta zona se localizan industrias de distintas categorías, almacenes y talleres entre los que se encuentran: ISOTEC Heriberto Mederos (Antigua fábrica de Muebles Clínicos), el Combinado Confitero, Almacenes de Viveres, AT Comercial, Fabrica de Dulces, Centro Elaboración y Porcino, Tintorería, la instalación socio administrativa de la UCM, del Contingente

Leoncio Vidal, Delegación ALMEST, TECNOTECH, Gaviota, Talleres SASA de mecánica automotriz, Lavandería, la Fábrica de Pan Congelado, todas ellas de apoyo al desarrollo turístico. Está servida por la red de acueducto y se caracteriza por ser un alto consumidor de agua. Los residuales van en algunos casos a soluciones individuales, en otros son vertidos al medio natural (al mar) a través de zanjas provocando serias afectaciones ambientales.

Con excepción de la carretera Caibarién-Remedios la circunvalación y lo construido de la futura Prolongación del Paseo de Martí que se encuentran asfaltadas y en buen estado, el resto de los viales están en regular y mal estado.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) oscilará entre el 50% y 65% de la superficie útil y el coeficiente de utilización (CUS) estará entre el 65% y el 75%.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes: Está dispersa en diferentes puntos de la ciudad destacándose:

El Zoológico

La arboleda aledaña al Zoológico.

La arboleda de mangos localizada en la parte posterior del cementerio.

El cementerio.

El estadio y las diferentes áreas deportivas.

Paseos arbolados: Parque La Libertad, Paseo Martí (ave 5) y Malecón.

Los espacios verdes de la zona de playa.

La zona de manglar. (borde costero)



CAPÍTULO No 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: Regulaciones urbanísticas.

Las Regulaciones del Ordenamiento Urbano son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva, estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a la ciudad. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad de Caibarién y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Ambos instrumentos juegan un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada. “Otros de sus fines primordiales son los de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira”.⁵ Las regulaciones determinan los requisitos que deben cumplir las transformaciones y el desarrollo físico-espacial del territorio y el asentamiento, identificando lo que se puede y no se puede hacer en materia del uso del suelo, la estructura, y la morfología; para constituirse en un documento de obligada referencia y cumplimiento para todas las transformaciones. El Objetivo de las regulaciones Urbanísticas es definir el Modelo de Ciudad que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que se establecen en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

⁵ Aspectos metodológicos y prácticos de las regulaciones urbanísticas municipales. Sistema de Regulaciones y Legislación Urbana. Grupo de

Las Regulaciones Urbanísticas de la ciudad son aprobadas por el Consejos de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por las Asambleas Municipales del Poder Popular, promulgándose preferentemente por períodos de 5 años de vigencia, lo que permitirá su revisión y ajustes periódicos y su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Hay que tener en cuenta que los ajustes a las Regulaciones Urbanísticas estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, de ahí la determinación de su período de vigencia (2014-2020), que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole motiven su revisión antes de la fecha propuesta.

El presente documento deroga las regulaciones urbanísticas del 2010 y modifica las Regulaciones territoriales del 2011.

Sección segunda: Premisas conceptuales.

El presente cuerpo de Regulaciones Urbanísticas regulará lo existente y lo propuesto para todas las áreas urbanizadas (edificadas, no edificables, de actuación convenida y de urbanización progresiva), urbanizables (de uso inmediato y de reserva) y las no urbanizables, dentro de un horizonte que abarque el corto, mediano y largo plazo.

Para su realización se utilizó la Instrucción Metodológica de Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, confeccionada en el 2013 a partir de la actualización de la Instrucción metodológica complementaria de 1999 y tuvo como antecedente las Regulaciones Urbanísticas aprobadas en el 2004 y las Territoriales del 2011.

En el proceso de elaboración de las Regulaciones se capacitó a los principales actores del territorio, entre ellos: Salud Ambiental, CITMA, Vivienda, OBE, Recursos Hidráulicos,

Legislación Urbana, Departamento Plan General, Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1991. Pág.4

Patrimonio, Acueducto y Alcantarillado, Forestal, Agricultura y todo el personal de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Debido a su carácter legal, el documento de las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano, se estructurará en capítulos, secciones y artículos. Estos deben tener una fundamentación técnico-jurídica correcta para facilitar el control y la gestión de dichas regulaciones, además de facilitar a los inversionistas y a todos los usuarios de las mismas el dominio de los aspectos regulados, garantizando su obligatorio cumplimiento en cada momento y proyecto.

Para el desarrollo del documento se definieron 9 zonas a regular:

ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (Z-1): Abarca áreas enunciadas en el Capítulo I.

ZONA RESIDENCIAL DE ALTO VALOR (Z-2): Está enmarcada por zonas arboladas, calles y avenidas; que por sus atributos, alta calificación, sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos o ambientales quedan protegidas y reguladas. Tienen diferentes grados de valor patrimonial, en dependencia de la relevancia y magnitud de sus atributos. Se incluye todo lo declarado monumento nacional, local o en proceso de aprobación para alcanzar esta categoría. Abarca la zona del CHU enunciadas en el Capítulo I.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (Z-3): Se corresponde con la zona intermedia de la urbanización. Es el anillo de tránsito entre la zona de Centro Histórico y las zonas residenciales periféricas. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (Z-4): Se encuentran alejadas del centro de servicio y presentan los menores niveles

de equipamiento social e infraestructura técnica. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA RESIDENCIAL PRECARIA (Z-5): La urbanización en estas zonas tiene un estado de precariedad, independientemente de la posición geográfica en que se encuentran dentro del límite urbano. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en estas zonas.

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-6): Prima la presencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA DE NUEVO DESARROLLO (Z-7): Requieren de una propuesta de ordenación, a través del planeamiento de su estructura físico-espacial. En esta zonificación se incluye: el suelo urbanizable de uso inmediato (de previa urbanización y de urbanización progresiva), el urbanizable de reserva, el urbanizado edificable de urbanización progresiva y el urbanizado edificable de urbanización convenida.

ZONAS DE PRODUCCIÓN (Z-8): Tienen predominio de industrias talleres y almacenes. Abarcan las 5 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (Z-9): Como su nombre lo indica, se refiere a las grandes instalaciones de uso público y las áreas verdes. Abarca las 10 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I, además de las áreas no urbanizables de cada zona, ya sea de los suelos urbanizables o urbanizados.

Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana estarán contenidas en el Capítulo 3 y serán aplicables a todas las zonas y sectores objeto de regulación que aparezcan en el documento.

Abarcará la siguiente información:

- Calidad del medio ambiente.
- Protección y preservación patrimonial.
- Usos de suelo.
- Estructura urbana
- Morfología Urbana

Sección cuarta: Regulaciones específicas de intervención urbana.

Las Regulaciones Específicas de Intervención Urbana serán, como su nombre lo indica, específicas de cada una de las zonas y sectores objeto de regulación; por lo tanto, este capítulo se repite en el cuerpo regulatorio, tantas veces como zonas y sectores tipológicos existan.

En cada uno de los capítulos que correspondan a zonas urbanizadas, se regula de forma específica todo lo que aparece en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención urbana.

En el caso de los suelos urbanizables, se distinguen los suelos de uso inmediato y los de reserva. En el primer caso se fijan regulaciones con mayor grado de definición, que abarquen todos los aspectos a regular que se establecieron para las regulaciones generales de intervención urbana. En el segundo caso, como el plazo de urbanización no es previsible solo se regulan aspectos significativos como régimen de uso, acciones constructivas, protección del medio ambiente y restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial

Los suelos no urbanizables se regulan para preservarlo de la urbanización o de transformaciones que conspiran contra sus valores.

En todos los casos se comienza dando el derrotero de la zona o sector que corresponda.

Sección quinta: Procedimientos.

El Capítulo 5 es de Procedimientos, el cual explica y orienta a todos los lectores sobre el proceso inversionista en cuestiones de:

- Solicitudes y trámites.
- Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.
- Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.
- Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

Sección sexta: Tablas y normas gráficas.

El Capítulo 6 es un compendio de tablas y normas gráficas que permiten obtener informaciones de forma más ágil; es común encontrar en el mismo, gráficos e imágenes que ejemplifiquen aspectos significativos regulados en los capítulos anteriores.

Se realiza un compendio de planos donde se plasma lo siguiente:

- Ubicación general de la ciudad.
- Todos los sectores tipológicos y zonas de regulación.
- Inmuebles de valor, áreas protegidas, zonas de más valor.
- Espacios públicos y áreas verdes.
- Régimen urbanístico del suelo.

Sección séptima: Glosario de términos.

El Glosario de Términos conforma el Capítulo 7 del documento y resume el significado de las principales palabras técnicas empleadas en la redacción.

Sección octava: Anexos

El documento concluye con un acápite de anexos que puede variar en la medida que se introduzca información para argumentar o esclarecer aspectos considerados en cada capítulo anteriormente mencionado.

CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

Artículo 1: Las Regulaciones Generales están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Específicas del Capítulo No. 4, sintetizadas y graficadas en el Capítulo No. 8.

Sección primera. Calidad del medio ambiente.

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 2: Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al ambiente y se corresponde con el deber de la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes del territorio para el mayor beneficio de la población. **(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)**

Artículo 3: Prohibición total de animales sueltos en los espacios públicos, ante tal circunstancia recaerá la responsabilidad de su recogida por los organismos responsables.

Artículo 4: Artículo : Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, se retiran en un término no mayor de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 5: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

Artículo 6: Limpieza periódica del área.

Artículo 7: Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

Artículo 8: Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de Comunales, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias; preferiblemente la frecuencia es diaria y en horario diurno mientras que en horario nocturno, se realiza la recogida y el traslado de los desechos sólidos.

- a. Construcción de colectores para el depósito de basura, que varían en tamaño y disposición según complejidad de la zona o área.
- b. Acondicionamiento de vertederos o áreas de tratamiento de residuales sólidos, suficientemente alejadas de aeropuertos, pistas de aviación y trayectoria de aviones de vuelo bajo, por el peligro que implica el vuelo de pájaros en la zona y la influencia de las actividades de incineración para la seguridad de vuelo de las aeronaves, así como el peligro de introducción de epidemias o enfermedades de plantas y animales.

Artículo 9: Ante cualquier tipo de derrumbe, la persona (jurídica o natural) responsable del inmueble o estructura en cuestión, está en la obligación de ejecutar acciones inmediatas tales como:

- a. Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los plazos que se reglamenten para ello, no más de 72 horas.
- b. Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c. Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 10: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en la ciudad; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo

acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 11: De producirse salideros con vertimientos a la vía, las personas naturales y jurídicas quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas inmediatamente (Dirección de Acueducto y Alcantarillado, Dirección de entidad estatal infractora o propietario de la vivienda), para que estos procedan a su reparación en un plazo no mayor a 72 horas. De no cumplirse la reparación pueden notificarlo a las entidades impositivas (Dirección Municipal de Planificación Física y Dirección Integral de Supervisión) para su correspondiente actuar.

Artículo 12: Se prohíbe:

- a. Ocasionar ruidos por encima de los niveles de contaminación sónica permisibles para cada zona o área de la ciudad:
 - Zonas de silencio: Hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día y 35 decibeles de noche)
 - Zonas de alta restricción de ruido: Viviendas, policlínicos, parques y edificios administrativos (50 decibeles de día y 40 decibeles de noche)
 - Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche)
 - Zonas de menor restricción de ruido: Zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles en el día y 60 decibeles en la noche)
- b. El depósito de escombros y la acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales (públicos o semipúblicos), aceras, jardines, solares yermos dispuestos en vías principales, patios

colectivos y espacios públicos en general, por más de 24 horas o durante el período que dure la ejecución de una obra.

En todos los casos cae la responsabilidad ambiental en los infractores y en las entidades responsabilizadas con el control del cumplimiento de los parámetros establecidos.

Artículo 13: La Dirección Municipal de Planificación Física queda responsabilizada de autorizar los depósitos temporales y definitivos de escombros y materiales de construcción para aquellas personas (naturales o jurídicas) que los necesiten por no contar con espacio para ello dentro de los límites de su propiedad, previa verificación por parte del técnico o especialista y según las características de la zona en que se localicen. En tales casos el suelo o inmueble utilizado requiere ser debidamente en vallado y delimitado.

Artículo 14: Es de estricto cumplimiento:

- a) En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, es responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que puedan afectar la vía pública y/o los predios colindantes.
- b) Toda industria, fábrica, centro de producción o zonas de viviendas con soluciones específicas deben evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.
- c) Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, creen las medidas de protección necesarias, respetando las normas cubanas al efecto.

3.1.2 Equidad social.

Artículo 15: El medio ambiente construido requiere satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma, gestionándose por tanto:

- a) Que a todas las inversiones, fundamentalmente las de la zona económica emergente (salud, educación y servicios), se les imponga como premisa la consideración de un proyecto de carácter público o socialmente útil, trabajándose tanto en espacios interiores como exteriores la eliminación de barreras arquitectónicas.
- b) Que dichos proyectos incorporen una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidades de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 16: Para garantizar la accesibilidad de todas las personas al medio físico:

- a) Las aceras deben estar provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.
- b) La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.
- c) La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.
- d) El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado
- e) Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

Artículo 17: Los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario y que los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes

de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 18: Respetar lo dispuesto en el Decreto Ley 212 sobre la Gestión de la Zona Costera y lo estipulado en el Capítulo III referente a los Usos de la Zona Costera, artículos 15 y 16.

Artículo 19: La zona costera permanecerá preferentemente desocupada, autorizándose solamente el desarrollo de actividades o la ejecución de instalaciones que estén vinculadas directamente al mar, por lo que no admiten otra ubicación.

Artículo 20: En los espacios de la zona costera que se desocupen por cualquier causa, no se permitirá la inserción de nuevas instalaciones de carácter permanente, excepto en los casos debidamente justificados de interés social o para las actividades establecidas en el artículo anterior.

Artículo 21: No se permitirá la creación de nuevas áreas residenciales o de alojamiento ni la ampliación de las existentes en esta zona.

Artículo 22: No se permitirá la disposición final de aguas residuales crudas o tratadas hacia la zona costera y áreas de baño, cuando no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 20:2001 artículo 4.5 y 4.6.

Artículo 23: En casos excepcionales y previa consulta con el CITMA, y la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física se permitirán las actividades y/o instalaciones no agresivas a la Zona Costera.

Artículo 24: La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación. Que al desmontarse el área quede desocupada.

Artículo 25: El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada, a las características de esta zona.

Artículo 26: Se reforestará con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona (bosques protectores de manglar). No se admitirá la introducción de especies exóticas o invasoras.

3.1.4 Organización del territorio en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 27: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos según NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 28: No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos, embalses o a zonas de drenajes de aguas superficiales. Según NC 27:1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

Artículo 29: No se permite la aplicación de plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable. Según lo establecido en la NC 93-13/86.

Artículo 30: Se autorizarán solamente aquellas acciones constructivas que estén en función de la explotación y la protección de la fuente de abasto, previo análisis y aprobación de los organismos competentes.

Artículo 31: Se permite el uso forestal de la franja de protección del recurso hídrico.

3.1.5 Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 32: Se consideran instalaciones contaminantes aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y

sus residuales tengan rangos superiores a las permisibles de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

Se respetará el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate. Establecido en la NC 39:1999 “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios” epígrafe 4.5. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 33: Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento. Según NC 111: 2004.

Artículo 34: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002. epígrafes 6 y 7).

No es permitida la introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables y radio activos en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

Artículo 35: En la extracción de minerales metálicos y no metálicos se respetarán los radios mínimos admisibles de protección sanitaria estipulados en la NC 39:1999, páginas 23 - 25.

Artículo 36: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana no les será

permitido afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos u otras sustancias contaminantes.

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

Artículo 37: Quedan establecidas como instalaciones contaminantes principales del municipio:

- Combinado Porcino Charco Hondo.
- Tenería Patricio Lumbumba.
- Tenería Hermanos Herrada.
- Combinado Pesquero Industrial.
- Vinatera del Norte.
- Combinado Confitero.
- Hospital.

Artículo 38: En las instalaciones contaminantes solo se autorizan labores de rehabilitación, reconstrucción y remodelación de aquellas edificaciones estrechamente vinculadas con la función que se realiza.

Artículo 39: Solo se aprueban los usos compatibles con la función que se realice en cada instalación, se compatibilizará la construcción de viviendas, centros y áreas de recreación y descanso de la población, centro de estudios, instalaciones de carácter social y otros similares dentro de la zona de protección sanitaria establecida para cada caso.

Artículo 40: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios”. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 41: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, en las zonas que lo posean, según la norma de proyecto (NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias de 1986, epígrafe 2.30), o hacia las soluciones particulares de fosas individuales; nunca hacia la red pluvial, ni directamente a la calle.

Artículo 42: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 43: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 44: Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación solución de evacuación de aguas residuales y aprobación por los organismos correspondientes.

3.1.7 Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 45: Se protegerán las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas dentro del perímetro de propiedad de las instalaciones de producción o servicios, las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles, parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 46: Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 47: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12m²/habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 48: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 49: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 50: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 51: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

Artículo 52: Es responsabilidad de la Dirección de Comunes mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas.

Artículo 53: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 54: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 55: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 56: No se autorizará la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 57: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

Artículo 58: En los proyectos y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas, se incluirá el área verde como un componente de la estructura urbana y se respetará el % de áreas verdes por habitantes indicado por Naciones Unidas de 7-9 m²/habitantes como mínimo.

Artículo 59: Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada para:

- a) Absorber el polvo, ruidos y gases.
- b) Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.

Artículo 60: Para zonas de nuevo desarrollo, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.

Artículo 61: En zonas de nuevo desarrollo, las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

Artículo 62: En zonas de producción donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 10.1 y 10.2.

3.1.8 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 63: Las áreas afectadas por la explotación minera, serán restituidas prioritariamente para usos agropecuarios, de no ser factible se establecerán áreas boscosas con el objetivo de aumentar el fondo forestal, proteger los suelos de la erosión; así como crear zonas de descanso, recreativas, u otros usos afines. Según lo establecido en los artículos 3.2, 3.3.8 y 3.4 de la NC 30:1999 Calidad del suelo. Tierras

alteradas. Regulaciones generales para la restauración. Aplicable a la **Zona de yacimientos**.

Artículo 64: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados. Según lo expresado en el acápite 7.1 y 7.2 de la NC 30:1999, que establece:

- a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.
- b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.

3.1.11. Normativas sobre cementerios.

Artículo 65: Cumplir lo establecido en la NC 93-01/85 en su artículo 3 sobre los cementerios de nueva construcción: en **Suelo Urbanizado**, lo que se expresa en los cinco artículos siguientes:

Artículo 66: Se establece una distancia de 1000mts del límite urbano actual, para aquellos asentamientos que no cuenten con Plan de Ordenamiento.

Artículo 67: Se establece una distancia de 300 m del límite urbano perspectivo para aquellos que cuenten con este Instrumento de Planeamiento.

Artículo 68: La faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, estará arbolada.

Artículo 69: La localización del cementerio no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.

Artículo 70: El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5mts, para evitar la contaminación del agua subterránea.

Artículo 71: El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.

Artículo 72: Dado que el cementerio ubicado en la ciudad de Caibarién no cumple con el radio de protección sanitaria

expresado en el artículo 70, se establecen los cinco artículos siguientes:

Artículo 73: No se autorizarán, nuevas construcciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria

Artículo 74: No se permitirán cambios de uso, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en esta área y que por algún motivo se afecten o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.

Artículo 75: Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.

Artículo 76: Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

Artículo 77: No podrán ser afectadas por la ubicación del cementerio las fuentes de abasto de agua cercanas y las respectivas tuberías de conducción y distribución.

3.1.12. Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos.

Vertederos NC 93-05,06-86.

Artículo 78: Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. A cumplimentar en el **Suelo Urbanizado**.

Artículo 79: Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.

Artículo 80: No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 81: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. En

horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1). Calles y avenidas principales.

Artículo 82: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este. Según NC 135: 2002 epígrafe 6.3.

Sección segunda. Protección y preservación del patrimonio.

3.2.1 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 83: Se consideran sitios con valor cultural, paisajístico y ambiental aquellos que por sus características, flora y fauna así como su riqueza paisajística sea necesario preservar en función e interés del territorio. Constituyen sitios de este tipo en el municipio de Caibarién los siguientes:

- Refugio de Fauna en Cayo Santa María.
- Cerro Guajabana.
- Casa de vivienda del Ingenio Dolores y su entorno.
- Fortín El Crucero
- Palmar de Araña.
- Parque Nacional Máximo “Los Caimanes”.
- Buque San Pascual y su entorno.
- Refugio de Fauna en Cayos las Loras, La Herradura y Pueblo Viejo.

Artículo 84: Toda solicitud de Licencia de Obra que pretenda realizarse en alguno de los sitios antes mencionados se aprobará en la Dirección Municipal de Planificación Física, previamente consultada con la Comisión Provincial de Patrimonio o la Delegación Provincial del CITMA en los casos que corresponda.

Artículo 85: Las vallas y/o carteles anunciadores se aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física, previamente consultada con la Comisión Provincial de Patrimonio o la Delegación Provincial del CITMA en los casos que corresponda.

Artículo 86: Se prohíbe vertimientos inadecuados que atente contra las condiciones ambientales de estos sitios.

Artículo 87: La atención sistemática de las áreas verdes y espacios públicos en estos lugares tendrán un carácter prioritario para los organismos competentes.

Artículo 88: Establecer en las nuevas intervenciones la inclusión de la actividad artística como elemento de diseño ambiental y paisajístico, lo cual tendrá un carácter integral, evaluándose cada sitio en su conjunto.

Artículo 89: Se establece para los sitios señalados en el artículo 154 el Grado de Protección II.

3.2.2 Zonas de Protección.

Artículo 90: Se entiende por protección todas las medidas de carácter legal o institucional, incluyendo las medidas técnicas, constructivas, de restauración y otras que tiendan a mantener la integridad de los monumentos frente a los distintos agentes que puedan poner en peligro la perdurabilidad de una parte o del todo de un Centro Histórico Urbano, sitio, construcción u objeto. (“Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. En su Capítulo VIII. “De la protección de los Monumentos”).

Artículo 91: Una vez declarado Monumento Nacional o Monumento Local un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto, se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda por el grado establecido para cada bien.

Artículo 92: A los efectos de ejercer la debida salvaguardia de los centros históricos urbanos, construcciones y sitios, en los casos en que se estime necesario, podrá declararse por la Comisión Nacional de Monumentos una Zona de Protección en un área determinada alrededor del bien a conservar, tanto si la declaración de Monumento Nacional o Local se haya hecho como si se encontrase en proceso de investigación para declararlo como tal.

Artículo 93: Las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacos, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Todo cambio en la construcción deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Provincial según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 94: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción o sitio inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales según corresponda por el grado establecido para cada bien, según se define en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. En su Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo.”

Artículo 95: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda y con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 96: Las obras de artes plásticas o cualquier elemento de las artes decorativas que formen parte integrante de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, no podrán ser motivo de ningún tipo de trabajo de

conservación o restauración sin la previa autorización de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos, en coordinación con el Registro Nacional de Bienes Culturales, oído el criterio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura. La Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos dirigirá y supervisará la ejecución de los trabajos de conservación o restauración, según corresponda.

Artículo 97: No se permitirá instalación alguna en los sitios y construcciones registrados, así como en las zonas de protección establecidas, sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales correspondientes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 98: Las obras que se realicen en las vías públicas de Centros Históricos Urbanos y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales deben tener la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos correspondiente. En el caso de materiales de uso específico en el lugar, tales como pavimento de losa de piedra, adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida, una vez concluida las mismas.

3.2.3 Grados de protección.

Artículo 99: Con el fin de establecer definiciones y criterios de protección de los bienes inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, se establecerán distintos grados de protección a los que estarán sujetos dichos bienes de acuerdo a su valoración, estado de conservación, su relación con el medio y demás factores que determinen su interés social y cultural.

Los grados de protección serán los siguientes:

1. **Primer grado de protección:** Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en los que se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente tiendan a su conservación y restauración. Los bienes de este grupo estarán

subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.

2. **Segundo grado de protección:** Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o al carácter no excepcional de los mismos, y que por tanto podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas. Estos bienes estarán subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.
3. **Tercer grado de protección:** Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen ambientalmente, relaciones armónicas con bienes del primer y segundo grado de protección. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales. Los bienes de este grupo se encuentran bajo la supervisión de las Comisiones Provinciales de Monumentos sujetos a la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.
4. **Cuarto grado de protección:** Bienes cuya conservación no es deseable debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o inclusive demolidos, aunque deberá controlarse el uso que se le da o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer grado y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos. Este grupo estará supeditado al control de las Comisiones Provinciales bajo la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 100: Dentro de los límites definidos para la zona de valor histórico-cultural toda acción urbanística o de carácter constructivo, garantizará la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación o descaracterización.

Artículo 101: Toda edificación clasificada como Grado de Protección I que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social (servicios o instalaciones a nivel de ciudad), acordes a su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad y su disfrute por parte de la población.

Artículo 102: Será obligatorio la conservación de las edificaciones con Grado de Protección I permitiéndoseles las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración, así como otras según el caso en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas éstas otras obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 103: Se permiten en las edificaciones con Grado de Protección II, modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición y volumetría. Serán sometidas a restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de mantenimiento y conservación en general, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 104: Los Edificios de Grado de protección III, a partir de los cuales se establece la existencia de un conjunto delimitable de valor ambiental, serán objeto de acciones de transformación referidas a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso, siempre que dichas intervenciones respeten adecuadamente lo establecido para tal grado de protección, según disponen la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 105: Las edificaciones que no ostentan grado de protección o con grado de protección IV, constituyen junto con los solares yermos, el potencial de transformación-

evolución más importante de la zona que se trate, por lo que podrán según sea el caso y se decida, ser objeto de acciones de todo tipo.

3.2.4 Clasificación de las edificaciones con grados de protección.

Artículo 106: Se respetarán las mencionadas disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con: grados de protección I, II, III, y IV, según los estipula el Decreto No 55 "Reglamento para la Ejecución de la Ley No 2 de Monumentos Nacionales y Locales" relacionados en los anexos.

3.2.5 Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 107: El conjunto de edificaciones que conforma el Centro Histórico Urbano de Caibarién, constituye una zona bajo protección patrimonial. Éste mantendrá el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística.

Artículo 108: La conservación y mantenimiento de sus edificaciones, los usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste, ya que por sus valores históricos, arquitectónico, urbanístico, cultural y/o ambiental, serán objeto de aplicación del procedimiento establecido para cada caso.

Artículo 109: Se cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables.

3.2.6 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 110: Se consideran frentes de valor las sendas que, analizando las fachadas a ambos lados, ofrecen una lectura armónica del entorno en cuanto a los valores patrimoniales. Se aplica así una valoración desde el punto de vista del observador, más allá de la planimetría de la manzana.

Artículo 111: Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se harán de forma integral en todo el zócalo urbano, integrando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas. Estas están definidas de las siguientes formas:

- a) Calle 2 desde Avenida 1 y Avenida 15.
- b) Calle 4 desde Avenida 1 y Avenida 15.
- c) Calle 6 en toda su extensión.
- d) Calles 8, 10 y 14 desde Avenida 5 a 21.
- e) Avenida 5 desde 2 hasta Calle 18.
- f) Avenida 7 desde 2 hasta 18.
- g) Avenidas 9,11 y 13 desde Calle 2 hasta Calle 22.
- h) Calle 12 desde Avenida 5 hasta 33.
- i) Calle 16 desde Avenida 5 hasta 11.

3.2.7 Puntos focales de barrios.

Artículo 112: En la Zona Residencial Precaria, se afianzarán los puntos focales de atracción pública cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno (**Zona Residencial intermedia y Centro Histórico Urbano y de Servicios**).

Sección tercera. Usos de suelo.

3.3.1. Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 113: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados y Urbanizables**.

Artículo 114: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, denominándose como:

- a) Los **permisibles** son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del

territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

- b) Los **restringidos** indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 115: Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 116: En las plazas, microparques, áreas deportivas, en locales con funciones comerciales en plantas bajas de edificios, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.

Artículo 117: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Sección Cuarta. Estructura Urbana.

3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 118: Toda intervención dentro de los límites del Centro Histórico, ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado; establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica de la ciudad de Caibarién. Manifestándose de forma general en:

- a) Manzanas compactas, con trama de retícula regular. (área original de la ciudad); parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I y II, calles y aceras que muestran una imagen arquitectónica y urbana particular. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín.

- b) Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica IV y V.

Artículo 119: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano, conservando la morfología de las manzanas, referidas en el artículo anterior.

Para construir o ampliarse en el interior de una manzana, deberá contarse con la aprobación de la Dirección de Salud y Prevención y Extinción de Incendios.

Artículo 120: Al construir o ampliarse en el interior de una manzana deberá preverse una servidumbre de paso o acceso independiente, con un ancho mínimo de 0.75m, debiendo constar ante notario la aprobación y/o acuerdo entre propietarios.

Artículo 121: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular de las retículas ortogonales, de formas compactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características del territorio.

Artículo 122: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la manzana en cuestión.

Artículo 123: El COS se mantendrá alrededor del 50 y el 65% de la superficie de la manzana, o sea con un indicador de 0.5 a 0.65.

Artículo 124: Se favorecerán las soluciones que tiendan al logro de densidad de construcción cuyo COS tienda a acercarse a 0.65.

Artículo 125: Del 25 al 33% de cada parcela, (en las manzanas que conforman la trama original de la ciudad), correspondiendo con él la tercera parte del área de la manzana quedará libre como área interior. La misma deberá estar ocupada por vegetación en compensación con las

limitaciones del área para la incorporación de las áreas verdes de uso público.

Artículo 126: En las zonas de edificios multifamiliares; el 45% de la macro-manzana, quedará libre como área interior de uso semipúblico. Podrá estar ocupada por vegetación en compensación con las limitaciones de la ciudad para la incorporación de áreas verdes de uso público, áreas para juegos infantiles o espacios recreativos para jóvenes.

Artículo 127: Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas que conforman las manzanas.

Artículo 128: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 129: Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 130: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 131: Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela.

Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 132: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) oscilará entre el 50 y el 75% del área de la parcela, con un (50%~25 %) de superficie descubierta.

Artículo 133: Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y se considerará lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, los espacios yermos existentes entre estos, deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario o compartido que garantice la atención sobre dichas

áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios, delimitaciones y protecciones de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Artículo 134: El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se mantendrá entre el 75% y el 85%, del área de la parcela.

Artículo 135: La edificación, de modo general, ocupará el ancho de la parcela (variable según la estructura y dimensión de la manzana), manteniendo la medianería.

Artículo 136: La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre, dentro de la trama urbana, tendrá siempre uso con carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte y servicios a la comunidad. No se permiten usos incompatibles con la zona residencial como talleres y almacenes.

Parcela mínima.

Artículo 137: La parcela mínima será de 9.00mts X 15.00mts, y la mayor estará en dependencia con el área construida, para lo que se valorará un incremento del 25% de la superficie proyectada en planta del área construida.

Parcela compacta.

Artículo 138: Se refiere a la tipología de parcela en la cual la edificación ocupa el 85% de la superficie cubierta, y el 15% descubierto restante se dedica a patios, traspacios y patinejos.

Parcela semicompacta.

Artículo 139: Se refiere a la tipología de parcela donde, la edificación ocupe el 85 % de superficie cubierta, el 15 % descubierto está constituido por jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

3.4.3 Tamaños mínimos y máximos. Formas de las parcelas.

Artículo 140: Se admiten parcelas irregulares de dimensiones variables en relación a la forma de la manzana y

el tipo de agrupación de éstas en ella. El área promedio para viviendas individuales oscilará alrededor de los 200.00mts² y hasta 300.00mts², orientadas con su lado menor hacia la vía principal.

Artículo 141: De modo excepcional podrá contar con un pasillo lateral de entre 1.20mts y 1.50mts de ancho, cuyo cierre como tapia, que se incorporará a la superficie de la fachada.

Artículo 142: No se incorporará jardín al frente, a menos que de modo excepcional la edificación original lo hubiese poseído.

Artículo 143: En caso de rehabilitación de unidades edificatorias para varias viviendas con acceso único, la parcela teórica que disfrutará cada vivienda será de 60m² de área construida y 10m² de patio, lo cual representa un indicador de 70m² por vivienda.

Artículo 144: En caso de escalonar las parcelas dentro de las manzanas irregulares, se preferirá mantener la conformación regular de la parcela, quedando el espacio triangular residual como espacio que se incorporará a la acera o espacio público de circulación.

3.4.4 Profundidad edificable.

Artículo 145: La edificación, a menos que posea portal por incurrir en las excepciones de la regla, dispondrá su fachada principal en el límite frontal de la parcela, directo a la acera, ocupará el ancho de la parcela y tendrá una profundidad de entre el 75% y el 85% de la extensión de la misma. Lo cual preverá la posibilidad de incorporación de un pequeño traspatio que albergará áreas verdes interiores a la parcela que formarán el conglomerado verde interior de las manzanas de la ciudad tradicional.

3.4.5 Cotas para establecer los planos de nivelación.

Artículo 146: Se definirá la cota de nivelación de las edificaciones a más de 0.25cm por encima del nivel de la vía, para lo que se faculta la posibilidad de rellenar. En estas acciones debe garantizarse un drenaje natural del terreno en

sentido Sur-Norte y Este- Este. Los 0.25cm se medirán a partir de la superficie terminada de la acera.

Artículo 147: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

3.4.6 Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 148: Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada sector y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 149: Las edificaciones se mantendrán alineadas a la vía para todos los casos, independientemente de la sinuosidad que pueda existir en los Asentamientos Rurales.

Artículo 150: No se admitirán desplazamientos de la línea de fachada original, ni de unas edificaciones respecto a otras.

Artículo 151: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 152: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 153: La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 154: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 155: En las nuevas construcciones, ampliaciones, rehabilitaciones y remodelaciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo

tendrán un ancho mínimo de 0.75 mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

Artículo 156: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Artículo 157: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 158: No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

Artículo 159: No se permitirá la construcción con pasillos laterales salvo en los casos excepcionales en que éstos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada, de modo que estas queden como un muro continuo a lo largo de la cuadra. Para estos casos el ancho de los pasillos podrá oscilar en el rango entre 0.75 m - 1.50m.

Artículo 160: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

3.4.7 Franjas de jardín.

Artículo 161: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde éste exista.

Artículo 162: En los sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

Artículo 163: No se admitirá la incorporación de portal o jardín en los sectores donde los mismos no son predominantes.

Artículo 164: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

3.4.8 Franjas de portal.

Artículo 165: En los sectores donde sea característica la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

La franja de portal de uso público constituye una condicional alrededor de la plaza principal del Centro Histórico de la Ciudad de Caibarién.

Artículo 166: No se permitirá delimitar el área de portales de uso público con ningún elemento físico como: macetas, jardineras, rejas, balaustradas entre otros.

Artículo 167: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 168: Se respetará la faja de portal en todas las zonas donde exista tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal.

Artículo 169: Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

Artículo 170: Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 171: En el área de portales de uso público donde se realice alguna actividad por cuenta propia que conlleve la utilización de mobiliario, éste permanecerá en el área en el horario de prestación de servicio, luego será obligatorio retirarlo y nunca obstruirá el paso peatonal.

Artículo 172: Se admite la construcción de medio portal con o sin jardín donde predomine esta condicional.

Artículo 173: No se permitirá el cierre de portales de uso en toda el área definida en el Centro Histórico y de Servicios, en el resto de la ciudad se aprobarán aquellos previamente analizado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.4.9 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 174: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres de paso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 175: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 176: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15m de altura, equivalente a un edificio de 5 plantas, un ancho mínimo de 1mts.

Artículo 177: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 178: Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: lavaderos, vertederos tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 179: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente,

cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 180: En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 181: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75mts de ancho.

Artículo 182: En las nuevas construcciones, ampliaciones, rehabilitaciones y remodelaciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75 mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

3.4.10 Tipos y elementos de fachada.

Cercados.

Artículo 183: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar. Donde no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, las Ordenanzas de Construcción vigentes y el Reglamento de Ornato e Higiene de la Ciudad, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.

Artículo 184: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 185: Solo se permitirán cercados en aquellos sectores donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

Artículo 186: No se permite la construcción de cercas con materiales de desecho u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Artículo 187: Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 188: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 189: El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 190: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 191: Se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares que por su diseño original se concibieron con esta característica y siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- j) Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.
- k) El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 192: Para la construcción de cercados señalados en los artículos anteriores podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero hormigón. Tanto eslabonadas y combinaciones de estas.

Artículo 193: Se permiten cercas de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable.

Artículo 194: Las cercas como elemento de cierre en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la segunda línea de fachada, sólo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m, con muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas ornamental u otro material que permita transparencia. Podrá ser medianera si se construye entre los propietarios en el

límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 195: En los laterales, a partir de la segunda línea de fachada, la altura podrá ser hasta 1.80 m y por el fondo hasta 2.10 mts, pudiendo emplearse materiales opacos o transparentes, tales como bloques, piedra, canto, ladrillo y malla eslabonada.

Artículo 196: En las parcelas de esquina, por el lateral que da a la calle, se mantendrán la altura y materiales del frente.

Artículo 197: Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, vehículos o animales domésticos.

Artículo 198: En casos especiales y debidamente argumentados sólo se permitirá cuando dicho alambre quede tendido a una altura superior a 2.10 m en una franja no mayor de 0.30m de ancho; debiéndose especificar en el texto de la licencia o autorización que para estos casos sean emitidos, los tratamientos complementarios que se estimen pertinentes.

Artículo 199: Para el cercado de instalaciones y áreas que requieran de protección con carácter provisional, se emplearán materiales desmontables y no desechables, manteniendo las regulaciones establecidas en cuanto a la altura. De producirse alguna afectación con la colocación del cercado se deberán reparar los daños causados.

Artículo 200: Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a los casos anteriormente regulados, como son instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, el inversionista deberá presentar la documentación técnica establecida para evaluar casuísticamente si procede o no la autorización.

Artículo 201: La construcción de cercados utilizando setos vivos (plantas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- l) Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- m) Su ancho no excederá de 0.80m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- n) La altura máxima será de 1.20m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.
- o) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10mts por debajo del nivel de la acera.

Artículo 202: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.20mts de cercado de frente y lateral hasta la 2^{da} línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 203: Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Artículo 204: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 205: Las cercas que delimiten edificaciones o terreno que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 206: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas con una altura de 2.10mts, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área

a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 207: En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

3.4.11 Jardines.

Artículo 208: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde este exista. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada cuadra.

Artículo 209: Se admite la localización en jardines de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no incluya el área verde, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso, por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 210: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre ésta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 211: El área de jardín puede ser aprovechado para sótano, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera, pues si es basamento, este no está permitido.

Artículo 212: El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a ese fin, dentro de características apropiadas con área verde.

Artículo 213: La inserción de jardines en los sectores donde esta no sea una característica predominante, será analizada de forma casuística y sólo autorizada por la Dirección Municipal de Planificación física.

Artículo 214: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este una profundidad de 3.00mts.

3.4.12 Portales públicos o privados.

Artículo 215: La construcción de portales tanto de uso público como privado, sólo se autorizará, en aquellos sectores en que sea predominante y que se corresponda a las características de la zona y la manzana.

Artículo 216: Es obligatorio respetar la franja de portal público, así como construirla en aquellos lugares donde se presenten esas características, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. La dimensión dependerá del ancho predominante en la cuadra.

Artículo 217: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada, retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

Artículo 218: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 219: No se autorizará el cierre total o parcial de portales de uso público mediante cualquier solución físico espacial, así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico.

Artículo 220: En caso en que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda, se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Artículo 221: No se permite el cierre de portales de uso público con elementos permanentes para la actividad de Trabajo por Cuenta Propia.

Artículo 222: Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser

construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

Artículo 223: Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 224: Se admite la construcción de medio portal con o sin jardín en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 225: Solo se permitirá el cierre de portales, que no sean de uso público, cuando no afecte directa o indirectamente a colindantes, debiendo presentarse la aprobación expresa de los mismos.

Artículo 226: Solo se permitirá dicho cierre cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la pre-existente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

Artículo 227: En los casos en que debido al cierre de portales y otras áreas techadas que se proyecten visualmente a la vía y espacios públicos, se cometieran o hayan cometido infracciones del Decreto Ley No. 272 y aún persistan con ostensible afectación al ornato, se procederá de acuerdo a lo previsto en el referido Decreto Ley, aplicando la resolución que corresponda y la consiguiente obligación de resarcir los daños ocasionados.

Artículo 228: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra se prohíbe el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general, exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, limitadas y cercadas debidamente.

Artículo 229: No se autorizará la pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 230: No se permitirá el cambio de pavimento del Portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

Artículo 231: Las escaleras que se construyan en las edificaciones no ocuparán más del 50% de espacio en los portales, será de análisis previos la que estén en el Centro Histórico de la Ciudad por parte de la D.M.P.F.

Artículo 232: Los tanques de agua soterrados o cisternas que se construyan en los inmuebles no ocuparán más del 50% de espacio en los portales ni constituirán elementos salientes de los mismos, exceptos, será de análisis previos la que estén en el Centro Histórico de la Ciudad por parte de la D.M.P.F.

Artículo 233: Sólo se permite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología de la zona lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente; y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 234: Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

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

Artículo 235: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 236: No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 237: En parcelas irregulares y atípicas se podrá incluir el empleo de chaflanes en esquinas, las que podrán ser empleadas como recurso de diseño según la expresión formal deseada.

Artículo 238: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 239: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 240: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 241: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

3.4.14 Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.

Artículo 242: En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

Artículo 243: Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

3.4.15 Alturas.

Artículo 244: La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, dependiendo de la zona tipológico a que pertenecen.

Artículo 245: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a) La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b) En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- c) La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 3, según corresponda a la zona o sector tipológico.
- d) En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 246: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas y cápsulas y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20mts superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura.

Artículo 247: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 248: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Artículo 249: Se permite la construcción en más de una planta, excepto en los asentamientos que poseen regulaciones específicas para ampliaciones y nuevas construcciones.

3.4.16 Puntales.

Artículo 250: Se admite un puntal mínimo de 2.40mts, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60mts.

Artículo 251: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 252: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20-0,30 metros de placa o losa y de soladura respectivamente.

Artículo 253: En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo 254: En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 4,50 metros y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

Artículo 255: Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas y sectores, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores inscrito en patrimonio, no excederá la altura de éste.

3.4.17 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 256: El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada sector por específico, definidos en el Capítulo No 3.

Artículo 257: El número de pisos mínimo será uno, lo cual tendrá carácter predominante en las primeras crujías según la morfología original de la ciudad.

Artículo 258: En cada sector por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 259: En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 260: La incorporación de subdivisiones del puntal original en varios pisos nunca se expresará en fachada, ni cercenará o interrumpirá elementos de cierre, vanos, carpintería o elementos decorativos y de estilo.

Artículo 261: En las crujeas laterales, ampliaciones alrededor del patio interior o en traspatios se admiten como máximo dos niveles.

Artículo 262: Sólo se admitirán tres niveles, nunca más, en instalaciones de alto confort; como parte de soluciones arquitectónicas que dialoguen con el entorno, que se expresen adecuadamente y que no agreden el valor intrínseco de la edificación ni el entorno.

3.4.18 Sótanos y semisótanos.

Artículo 263: Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos, en obras ejecutadas por la vía estatal, siempre la edificación lo admita o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 264: Se admite la utilización de sótanos en parqueos, uso social compatible con la zona donde se ubique.

Artículo 265: El que construya sótano en una pared medianera será responsable de los perjuicios que a éste sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles y dará solución a las dificultades que se presenten.

3.4.19 Salientes.

Artículo 266: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 267: No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 268: Los salientes se registrarán según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

Artículo 269: No se admitirán elementos salientes o perpendiculares a la fachada por debajo de los 2.50m de altura.

Artículo 270: No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

Artículo 271: Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

Artículo 272: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 273: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 274: Los faroles, porta-faroles u otros elementos se colocarán entre los 2.50m y los 3m de altura.

Artículo 275: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 276: Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excederá los 0,70 metros para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 277: Se deniega la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 278: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 279: La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes.

Artículo 280: No se admitirán la colocación de equipos de aires acondicionados, extractores u otros de forma saliente o que para su colocación requieran una abertura adicional que rompa el ritmo de las fenestraciones.

Artículo 281: En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimientos de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

Artículo 282: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.4.20 Logias, Balcones y terrazas.

Artículo 283: Se prohíbe el cierre de logias con elementos constructivos.

Artículo 284: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

Artículo 285: Se permite el uso de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando, sean característicos de la zona o sector en que se ubica.

Artículo 286: El cierre de balcones y terrazas será de acuerdo a la tipología original, y podrá ser mediante solución de balaustres de madera torneados, rejas de hierro forjadas o fundidas, remachadas o soldadas, o balaustres torneados de hormigón armado.

Artículo 287: En todos los casos los cierres serán de 1.20m de altura rematado por pasamanos de madera, hormigón o mármol.

Artículo 288: En caso de balcones corridos se podrán delimitar las áreas pertenecientes a diferentes viviendas mediante solución de Guardavecinis.

Artículo 289: No se admitirán otras soluciones para el cierre de balcones, ni que se haga por encima de los 1.20m de altura.

Artículo 290: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 291: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado entre otros, previa consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 292: En las edificaciones multifamiliares y en altura, el diseño de cierres de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

Artículo 293: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

3.4.21 Pasajes.

Artículo 294: Sólo se admitirán en caso de acciones de rehabilitación integrales de las edificaciones destinadas a vivienda u hospedajes que permitan los accesos secundarios desde los patios interiores. En estos casos el pasillo será de uso semipúblico y se mantendrá bajo régimen de servidumbre de paso.

Artículo 295: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75mts de ancho.

3.4.22 Marquesinas y toldos.

Artículo 296: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona y sector en que se ubica.

Artículo 297: El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50mts.
- c) Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Artículo 298: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- c) Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.
- d) Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.
- e) Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10

metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

3.4.23 Vistas y luces.

Artículo 299: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos.

Artículo 300: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0mts.

Artículo 301: Se garantizará la no visibilidad directa entre ventanas que ofrezcan visuales hacia el mismo pasillo o pasaje lo que se logrará mediante el desplazamiento de las mismas entre sí a 1 vez y $\frac{1}{3}$ del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 302: Se pueden abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2,10 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo 303: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 304: No se admiten vanos que abran sobre patios ajenos.

Artículo 305: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,60 mts.

Artículo 306: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de vanos en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.60 m y conformar una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 307: Se podrá abrir vanos o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 metros con materiales opacos, salvo las que sean de cristal, persianas fijas o celosías para cuando el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo 308: Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo 309: Donde exista un acceso peatonal a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos, sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo 310: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.

Artículo 311: Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

Artículo 312: Cualquier ocupante que autorice a construir al fondo de su casa puede tapar las luces y vistas que sobre él tenga el vecino a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

3.4.24. Paisaje de Verde Urbano.

Artículo 313: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales entre otras.

Artículo 314: Para el uso adecuado de las áreas verdes deberán cumplirse las siguientes condiciones.

- a) Las áreas en función del descanso deben estar compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de la radiación solar y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.
- b) Las áreas verdes en función de juegos infantiles no deben ser sembradas de árboles frutales ni de especies espinosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.
- c) En senderos y caminos peatonales deben combinarse árboles de copa extendida con follaje espeso o semiespeso con arbustos a los efectos de garantizar la proyección de la sombra en no menos de las 2/3 partes de la superficie de circulación.
- d) No se ubicarán árboles a menos de 10.00mts de las esquinas y estos deben ser de talla mediana, copa ovalada o cilíndrica, tronco libre mayor de 3.00mts y raíz profunda así como hojas pequeñas.

3.4.25. Medianerías.

Artículo 315: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo 316: La medianería puede serlo en todo o en parte de la superficie que ocupa cada vecino de no existir un título que demuestre lo contrario.

Artículo 317: En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respetará la condicional de medianería en aquellos sectores, partes de estos o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 318: Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.

- b) Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace él primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno o dejando el espacio que se establezca por la Dirección Municipal de Planificación Física entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 319: De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino/pared medianera.
- b) Pared que toca el límite del terreno vecino/pared contigua.
- c) Pared que deje cierto espacio hasta cierto límite/pared contigua.

Artículo 320: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 321: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianera, son los siguientes:

- a) En pared de las llamadas, en general, de cierre, o no será medianera cuando la albardilla (remate en los muros) se encuentran por un lado o plano del pavimento y por el otro presenta alguna salida o instalación hacia este último.
- b) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente trabas o pasadores que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hasta donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la

medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 322: Cuando se decida la edificación en solares actualmente libres en áreas de medianerías, los vanos abiertos en paredes colindantes tendrán que ser cerrados en casos necesarios y sin compensación de los afectados. Cumpliendo rigurosamente las disposiciones relacionadas con las medianerías y las servidumbres de vistas y luces establecidas en las ordenanzas de la construcción vigentes.

Derechos que da la medianería.

Artículo 323: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 324: Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 325: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

Artículo 326: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino.

Artículo 327: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho sin causar daños y perjuicios al vecino, cualquier acción se hará con el consentimiento de ambos.

Artículo 328: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 329: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Obligaciones que impone la medianería.

Artículo 330: En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.
- d) La regla anterior solo es aplicable respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

Artículo 331: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 332: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 333: Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso,

satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.

- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.
- d) El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.

Artículo 334: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.

Artículo 335: Por regla general, una medianería necesita repararse:

- a) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- c) Cuando el remate está estropeado, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando esté desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

Artículo 336: Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruínosa siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

3.4.26. Aspectos técnicos constructivos.

Características constructivas.

Artículo 337: Se permite el empleo de cualquier tecnología cuya terminación garantice un acabado similar al de las tecnologías tradicionales.

Artículo 338: Se permite el empleo de tecnologías tradicionales, prefabricadas y semiprefabricadas.

Artículo 339: No se admite el empleo de panelería ligera en exteriores.

Artículo 340: Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservarán las plantas bajas y sótanos cumpliendo con las regulaciones establecidas en el Artículo 321 de la Sección sexta de éste capítulo; para la ubicación de servicios, comercios y otros locales de uso público cuando en el territorio donde se localicen exista las necesidades de estos servicios o las condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 341: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos estatales, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

Artículo 342: En las edificaciones existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascarados en las azoteas de las edificaciones.

Artículo 343: Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad.

Artículo 344: Las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos, se analizarán de forma casuística y en correspondencia con la zona y sector

en que se ubican, respondiendo a las regulaciones planteadas para éstos.

Artículo 345: Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda el área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 346: En edificaciones de grado de protección I, II y III, consideradas de valor patrimonial, se permitirán acciones constructivas referidas a cada grado de protección, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 347: Es obligatorio salvar y proteger los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones y monumentos declarados dentro y fuera de la zona de valor, a través de acciones de conservación o de restauración total.

Artículo 348: Se permitirá el reforzamiento estructural de cualquier edificación siempre que la solución se adapte a sus características particulares y no desvalorice la arquitectura original del inmueble.

Artículo 349: En edificaciones se permitirán los cambios en la distribución interior para su adaptación a los nuevos requerimientos funcionales siempre y cuando no se afecte la imagen urbana y el índice de ocupación de suelo establecido para la zona funcional.

Artículo 350: En las edificaciones declaradas monumentos, los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea sólo se autoriza previa consulta y aprobación de la Oficina Municipal y Provincial de Patrimonio.

Artículo 351: Se podrá unificar siempre y cuando dos o más inmuebles sean parte de la construcción original, que formen

parte integrante de éste y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o paredes medianeras, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

Tipología constructiva.

Artículo 352: Se permite la utilización de la tipología constructiva 1, 2 y 3, según las características de la zona de intervención y de la zona específica, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 353: La utilización en nuevas construcciones de las tipologías constructivas 4 y 5, estará condicionadas al análisis casuístico de la zona y sector en que se ubicarán, la función para la que están destinadas, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 354: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos y otros.

Artículo 355: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 356: No se otorgarán Licencias de Construcciones ni Autorizaciones de Obras para la construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas, sombrillas o paraguas, glorietas y fuentes en jardines existentes o interiores asociadas de la vivienda

Artículo 357: No se otorgarán Licencias de Construcciones ni Autorizaciones de Obras para la construcción de piscinas

Materiales de Construcción.

Artículo 358: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las

características constructivas de cada edificación con los existentes en el entorno y al sector en que se ubiquen.

Artículo 359: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos, los materiales a emplear serán preferiblemente del tipo original o antiguo recuperado. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para garantizar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas.

Artículo 360: Se deberá incorporar, además de los materiales tradicionales al tratamiento de las fachadas, de ser posible, materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

Artículo 361: Se admite el empleo de ladrillos y bloques en muros de cierre, muros de carga y tabiques divisorios. Siempre se garantizará el mantenimiento del espesor de los muros originales.

Artículo 362: Se permite el uso de panelería ligera, madera, yeso, aluminio y cristal (además de los materiales tradicionales) en los tabiques divisorios.

Artículo 363: En caso de emplear la madera para tabiques divisorios interiores, será terminada en forma de planchas, tabloncillo u otro acabado industrial, no se admitirá el empleo de madera rolliza, rústica, costaneras o tabla de palma.

Artículo 364: La carpintería respetará el diseño, dimensiones y características de los vanos.

Artículo 365: Se admite la sustitución de la carpintería de madera por aluminio en viviendas y en obras de función social, comercial o turística.

Artículo 366: En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que la caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

Artículo 367: Las cornisas y elementos decorativos exteriores serán de albañilería, según las técnicas tradicionales o fundidos en hormigón por piezas, para lo que se respetarán

los restos originales que servirán para fundir los moldes y que se conservarán como testigos de la edificación original.

Artículo 368: En caso de fallos estructurales se fundirá un cerramiento perimetral como sustitución de la viga solera para ello podrá emplearse como molde las piezas prefabricadas de la cornisa.

Artículo 369: En caso de fallos de los tensores estos se sustituirán por elementos de acero, pernos o vigas de hormigón armado y un sistema de columna que permitirá descargar la fachada principal y la arriostrará mediante solución de Cola de Milano.

Artículo 370: En caso de acciones constructivas de rehabilitación, remodelación u otras que no constituyan acciones de restauración de exponentes de grado de protección I, se permitirá la sustitución parcial de techos cuyo porcentaje de afectación sea del orden del 33%, y total cuando éste sea del 75%, por solución de vigueta y tabletas de hormigón armado, se colocará una manta impermeabilizante intermedia y se rematará con la teja criolla o francesa.

Artículo 371: La manta impermeabilizante intermedia en soluciones de vigueta y tableta como sustitución del entablado, podrá ser sustituida por una carpeta de 2,5cm de espesor de hormigón.

Artículo 372: Se conservarán los pisos originales de losas hidráulicas y mosaicos.

Artículo 373: En caso de nuevos pisos se admite solución de losetas hidráulicas, mosaicos, o gres cerámico y cemento pulido según el caso

Artículo 374: En patios interiores se admitirá la pavimentación con soluciones integrales o por piezas, lajas de piedra o cemento pulido. En estos casos se recomiendan sean colocados asentados sobre mortero mejorado luego de compactar el suelo y dejar una junta entre las piezas de 2.5 a 5cm que puede ser cubierta con mortero de hormigón o césped.

Artículo 375: Las instalaciones eléctricas serán empotradas en muros. De ser expuestas se ocultarán mediante solución de canaleta metálica o plástica.

Artículo 376: Las instalaciones sanitarias serán empotradas, las hidráulicas podrán ser empotradas o expuestas al igual que el drenaje pluvial.

Artículo 377: En los patios interiores se garantizarán canales de aluminio para recoger las aguas pluviales en el patio interior y evitar su caída libre siempre que el puntal sea superior a los 4.50m.

Artículo 378: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, en ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Facilidades temporales.

Artículo 379: Se prohíbe la ocupación del espacio público para crear facilidades temporales (elevadores, grúas viajeras o fijas, almacenes de materiales, pañoles y otros). En casos excepcionales se otorgará autorización que especifique el área de la vía pública, tiempo y condiciones de ocupación del espacio, para no interrumpir de forma total la circulación peatonal y vehicular.

3.4.27. Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 380: La superficie de la vivienda estará en correspondencia con la Ley No.65, “Ley General de la Vivienda” y en específico en la RESOLUCIÓN No. 11 / 06.

Artículo 381: La superficie mínima y máxima de las viviendas responderán a la cantidad de personas y dormitorios y estarán autorizadas por la Unidad Inversionista de la Vivienda en correspondencia con lo planteado en la Sección II, artículo Décimo Quinto de la Resolución No 11/06, ajustándose a los valores siguientes:

Artículo 382: A la superficie máxima y mínima analizada anteriormente, se adicionan:

- a) La escalera interior (en casos de viviendas dúplex): Área máxima de 6.00m².
- b) El garaje que forme parte de la vivienda o esté comprendido en los objetos de obra aprobados por la Licencia, en caso que lo requiera y como ampliación si tiene necesidad de ello: Área máxima de 15 m².
- c) Los portales: área máxima equivalente al 20 % de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 383: La ampliación de la superficie de la vivienda responderá a lo planteado en la Sección II, Artículo Décimo Quinto, de dicha Resolución, tomando en consideración el área construida más la solicitud de ampliación y la superficie total resultante se ajustará a lo establecido en el Artículo 436.

3.4.28. Ubicación y características de las escaleras.

Artículo 384: Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, estas pueden ser metálicas o de hormigón, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos.

- a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal, siempre que este no sea de uso público.
- b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permite la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal).
- c) Se permitirá la construcción de escaleras en el área de jardín siempre que no sea posible por pasillos laterales o afectando parte de la vivienda.
- d) Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75mts de pasillo lateral libre si se trata

de pasillo sanitario y 1.00mts como mínimo si el pasillo es de tránsito.

3.4.29. Tipos de cubierta.

Artículo 385: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas, previo análisis de la zona y sector en que se ubique y contando con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Provincial de Patrimonio si se encontrase en zona de valor patrimonial.

Artículo 386: Con relación a las cubiertas inclinadas:

- a) El caballete será paralelo a la vía pública.
- b) Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana (NC 54-157 a la 159).
- c) Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Artículo 387: Con relación a las cubiertas curvas:

- a) Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.
- b) Se evitarán en obras de tipología doméstica.

Artículo 388: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 4, con las siguientes condicionales:

- a) En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra. Se evaluará su posible solución a partir de la segunda crujía.
- b) En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

Sección quinta. Morfología Urbana.

3.5.1. Imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 389: La tipología arquitectónica predominante en el territorio está dado por las tipologías I, II, IV y VI, según sea el caso.

Características tipológicas.

Artículo 390: Las tipologías arquitectónicas se caracterizan por:

- a) **Tipología II:** Se presentan fundamentalmente en el Centro Histórico de la ciudad de Caibarién.
- b) **Tipología III:** Abarca los Repartos Van Troi I y Van Troi II, la Ciudad Pesquera, el Reparto Mar Azul en la ciudad de Caibarién, y la zona de edificios del Asentamiento de Dolores..
- c) **Tipología IV:** Abarca el Asentamiento de Cambaito.
- d) **Tipología VI:** Se identifican con las viviendas rurales y las construidas espontáneamente en la periferia urbana. Abarca la zona este y este de la ciudad de Caibarién y el resto del sistema de asentamientos del territorio.

3.5.2. Características estéticas y de estilo.

Artículo 391: Se respetarán y mantendrán las características estéticas y de estilos tanto urbanísticos como arquitectónicos existentes en el Centro Histórico Urbano. Donde predominan edificaciones medianeras, los altos puntales, tipología arquitectónica II, con alturas de 1 hasta 2 plantas, fachada a nivel de la acera. Existencia de edificaciones con valores patrimoniales, coincide con el área que ocupa el Centro Histórico Urbano de la ciudad.

Artículo 392: Respetar el predominio, en el resto del territorio de edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas planas y de tejas a dos aguas, carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, logrando valores estéticos y de estilo, así su disposición espacial funcional.

Artículo 393: Por la importancia que representa la fachada en la calidad de la imagen urbana, se establece:

- a) Que los propietarios u ocupantes de los edificios mantendrán en buen estado las fachadas.
- b) Obligatoriedad de conservar fachadas valiosas que forman parte de un edificio ruinoso, incorporándola al nuevo diseño.

Artículo 394: No se admitirán añadidos o demoliciones en detrimento de la calidad estética, compositiva, formal y de estilo de las unidades edificatorias.

Artículo 395: Se mantendrán las características estilísticas del inmueble en cualquier acción constructiva desde las más intensas hasta las más ligeras.

Artículo 396: No se admitirán modificaciones en la fachada original, las características formales en planta o la volumetría original.

Artículo 397: Se conservarán los detalles decorativos y se repondrán los desaparecidos. Para ello se diferenciarán los primeros de los segundos mediante la terminación del material, la textura, el tipo de material empleado, la saturación del tinte en el color empleado u otra técnica que permita una adecuada lectura de los valores originales que se conservan en la edificación.

Artículo 398: Se mantendrán las características de las fachadas, permitiéndose añadir puertas y ventanas adicionales solamente en caso que se requiera de divisiones de viviendas.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos.

Artículo 399: Se respetará el ritmo de vanos y macizos en la edificación y las dimensiones y tipo de cierre de los mismos. En cada caso se conservará la simetría o asimetría característica y la jerarquización del vano principal que sirve o sirvió de acceso en caso de que este hubiese cambiado.

Artículo 400: En caso de rehabilitar determinada unidad edificatoria original como edificio de apartamentos se

mantendrá el acceso principal con carácter semipúblico y bajo régimen de servidumbre de paso al patio o patios interiores, los que distribuirán los accesos a cajas de escaleras y accesos privados a las viviendas.

Artículo 401: En caso de solución de zaguán acodado o ubicado en el extremo de la edificación, este podrá permitir el acceso a la vivienda o servicio ubicado en la primera crujía sin necesidad de emplear para ello una de las aberturas de la fachada destinada a ventana, y sin necesidad de adulterar la reja existente.

Artículo 402: Si el acceso es central mediante el mismo se podrán servir las instalaciones de ambos lados.

Artículo 403: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en las construcciones en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren el entorno y no estén en correspondencia con lo dispuesto para cada sector tipológico.

Artículo 404: Cualquier modificación en relación con los ritmos y proporciones de vanos, así como de macizos en fachadas estará autorizado por la dirección Municipal de Planificación Física y por el Equipo Técnico de Monumentos, si se tratase de una edificación con valores patrimoniales o de un entorno comprometido por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y/o ambientales.

Color.

Artículo 405: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la solicitud de Autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física, válido para el Centro Histórico y para las calles y avenidas principales.

Artículo 406: Si la edificación está inscrita como de valor patrimonial o histórico será necesario consultar y obtener previamente la aprobación de la paleta de color con el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 407: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que

será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la el Equipo Técnico de Monumento en el caso del Centro Histórico Urbano.

Artículo 408: El color de la fachada, la carpintería, y el interior de los techos estará dado por la edad de la edificación y los rasgos compositivos y estilísticos.

Artículo 409: El promotor de la acción está obligado a proteger los rótulos de calles y viviendas, las señales de tránsito, las aceras, así como las áreas verdes y el mobiliario urbano.

Artículo 410: Para las edificaciones construidas en el siglo XIX, de estilo neoclásico, se emplearán las terminaciones de colores en tonos más suaves tendiendo a los colores arenas. En la carpintería se pueden emplear los colores tradicionales puros, combinados con blanco o blanco puro.

Artículo 411: Para construcciones del siglo XX, eclécticas o pertenecientes al movimiento moderno, se emplearán tonos pasteles sobre la base del verde, el azul y los rosas y sepías. Los detalles decorativos podrán ser blancos o combinados en tonos más suaves del color que cubre el muro. La carpintería y la cubierta irán blancas.

Artículo 412: Los herrajes podrán ser pintados de blanco o negro.

Artículo 413: Las unidades edificatorias serán pintadas integralmente independientes de la cantidad de propiedades que fraccionen el inmueble.

Artículo 414: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de está en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 415: Se prohíbe en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda”.

Puntales.

Artículo 416: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetaran el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la zona.

Artículo 417: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40 m en las nuevas edificaciones. El cual podrá ser fijado en un valor mayor en dependencia de la tipología predominante en el sector específico objeto de regulación.

Artículo 418: Se mantendrán los puntales originales.

Artículo 419: Los puntales exteriores mínimos serán de 4.50mts y los máximos de 6.00mts

Artículo 420: El puntal interior será de 2.40 a 3.00mts.

Enchapes.

Artículo 421: No se autorizan los enchapes en porciones de las edificaciones clasificadas de valor patrimonial.

Artículo 422: Sólo se podrá utilizar enchapes en fachadas en las edificaciones que no clasifiquen como de valor patrimonial, arquitectónico, histórico y ambiental; previa consulta y aprobación con la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento.

Artículo 423: El diseño responderá a una solución arquitectónica y artística que contribuya a la cualificación del entorno, en ningún caso a su afectación visual.

Artículo 424: Los materiales a utilizar estarán en correspondencia con el estilo arquitectónico de la edificación.

Artículo 425: Evitar el empleo de piedras chinas pelonas en fachadas directamente vinculadas al tránsito peatonal.

Fenestración.

Artículo 426: Se mantendrá la tipología y composición original de la carpintería.

Artículo 427: Se podrá utilizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos de la zona tipológico en que se ubica, previa consulta con la Dirección Municipal de

Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento, si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 428: La nueva carpintería a colocar tiene que cumplir con los requisitos siguientes:

En edificaciones unifamiliares:

- a) Se podrán modificar las proporciones de los vanos de puertas y ventanas teniendo los primeros un ancho mínimo de 1.0mts y una altura mínima de 2.10mts.
- b) En edificaciones multifamiliares:
- c) Se deberá cubrir el vano en toda área si se produce la modificación parcialmente; pudiéndose modificar los vanos existentes si se produce una remodelación general de la edificación.
- d) Que el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación.
- e) En edificaciones no residenciales el diseño se debe ajustar a la función del local en cuestión.
- f) En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial, la nueva carpintería responderá y repetirá el diseño de los restantes originales.

Pórticos.

Artículo 429: Sólo se admitirá la preservación de los portales originales, o su incorporación en las nuevas construcciones en áreas donde la edificación desaparecida lo hubiese poseído.

Artículo 430: En caso de la construcción de nuevos portales estos seguirán el ritmo de columnas y la tipología de las originales, así como imitará la forma en que los pórticos eran cerrados mediante solución alquitrabada o sucesión de arcos de medio punto o rebajados.

Artículo 431: Las galerías interiores o colgadizos se mantendrán en las edificaciones que la posean. Las nuevas construcciones preverán la incorporación de galerías en los cuerpos anexos al patio interior.

Cornisas y Aleros.

Artículo 432: No se admitirá la sustitución de cornisas u aleros originales.

Artículo 433: Se conservarán y completarán las cornisas y otros elementos decorativos: recuadros, platabandas y pilastras adosadas a la fachada.

Pavimentos.

Artículo 434: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Artículo 435: Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 436: Respetar los pavimentos de lajas en las áreas de valor.

3.5.3. Requerimientos para la colocación de aires acondicionados.

Artículo 437: En los sectores donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera no se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales. Sólo en casos excepcionales, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 438: La colocación de los aires acondicionados no podrá efectuarse a una altura menor de 1.80 metros, con excepción de aquellos inmuebles que permitan su colocación a alturas inferiores y que no constituyan barreras arquitectónicas o urbanísticas. Previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Delegación de Monumentos.

Artículo 439: Se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados hacia los pasillos laterales de las edificaciones, siempre que no obstruyan la circulación, ni constituyan una barrera arquitectónica.

Artículo 440: Podrán colocarse directos a las habitaciones siempre que las aberturas comuniquen a patios de servicios,

patinejos o pasillos exteriores. Nunca hacia las fachadas, interiores de edificaciones o patios y galerías interiores.

3.5.4. Condicionales para suprimir las barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas. (NC 391-2:2004, Accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 441: Se considera Accesibilidad a la cualidad del medio físico cuyas condiciones facilitan acceso, desplazamiento y utilización del mismo de manera autónoma por todas las personas o grupo de personas con independencia de sus capacidades motoras, sensoriales o mentales; garantizando salud, bienestar y seguridad durante el curso de las tareas que realiza en dicho medio físico.

Artículo 442: Se denominan Barreras Físicas a todos aquellos obstáculos que aparecen en el medio físico que dificultan, limitan o impiden a todas las personas, con independencia de sus capacidades y/o limitaciones, la libertad de movimiento, la estancia, la orientación o la realización de cualquier otra actividad social o individual con autonomía y seguridad. Estas pueden ser: Barreras Urbanísticas y Barreras Arquitectónicas o en las edificaciones.

Artículo 443: Se establecerá de modo obligatorio soluciones de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad al medio físico.

Artículo 444: En todos los proyectos tanto de urbanos como arquitectónicos, se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán NC 391-2:2004 “Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Especificaciones de Proyecto”.

Artículo 445: No se autoriza la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes en aceras y portales de uso público.

Artículo 446: El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocarán de forma tal que en ningún caso constituyan un impedimento para el peatón, de manera que

no invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

Artículo 447: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública constituyendo barreras arquitectónicas.

Artículo 448: No se permitirá la colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 449: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones y otros, se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 450: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales antiresbalables.

Artículo 451: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

Artículo 452: Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.

Artículo 453: De ser posible, las señalizaciones se ubicarán en las paredes en franjas protegidas para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

Artículo 454: La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será no menor que 1.90mts.

Artículo 455: Para salvar diferencias de nivel de alguna importancia, se hace necesario recurrir a la construcción de rampas, escaleras o incluso ascensores u otros aparatos o equipos elevadores o transportadores (escaleras, rampas móviles y cintas transportadoras).

Artículo 456: Siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

3.5.2. Demoliciones.

Artículo 457: Sólo se admitirán la demolición de un edificio cuando este no admita su recuperación, previo dictamen técnico y aprobación del Equipo Técnico de patrimonio si el inmueble constituya un valor patrimonial.

Artículo 458: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones en los cuales exista un supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, estimándose un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

Artículo 459: No se admitirán acciones de demolición de unidades edificatorias; en caso de edificaciones con afectación notable de pérdida de estabilidad o fallo estructural que permitan su recuperación, las que serán apuntaladas, desocupadas. En estos casos es obligatorio la elaboración de un proyecto de recuperación, remodelación y/o rehabilitación integral de la edificación.

Artículo 460: La demolición total de un inmueble sólo podrá realizarse cuando se demuestra la peligrosidad que representa para sus ocupantes, luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 461: En caso de proceder la demolición de un edificio debe contar con un proyecto para la demolición y garantizar la no afectación a edificaciones colindantes.

Artículo 462: En edificios apuntalados no se permitirán acciones individuales o aisladas.

Artículo 463: Los edificios en mal estado de conservación se someterán a un dictamen técnico – de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 464: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

- a) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposibles o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.

- b) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.
- c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.

Artículo 465: Antes de proceder a la demolición parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección). Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

- a) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- b) El acopio de los escombros se realizarán en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.
- c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00mts.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 466: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- a) Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- b) Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- c) Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.

- d) Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe, en edificaciones con grado de protección III y IV.

Artículo 467: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un Centro Histórico Urbano, sitio o construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 468: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- c) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

Demoliciones de paredes medianeras.

Artículo 469: Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del propietario y vecino colindante. De no existir acuerdo entre las partes el que pretende realizar la demolición debe acudir a los tribunales para obtener la autorización.

Artículo 470: Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el consentimiento del medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

Artículo 471: Quien quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de

demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo presente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

3.5.4. Obras Forzosas.

Artículo 472: Los edificios en mal estado que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física resultarán declarados en peligro, serán demolidos o apuntalados en breve plazo, siendo la Dirección Municipal de la Vivienda la encargada del trabajo, en el caso de las viviendas.

Artículo 473: En el caso de las edificaciones estatales en mal estado declarados en peligro y que resulte un peligro para estos o terceros, será responsabilidad de la entidad responsable su demolición, apuntalamiento o reconstrucción de inmediato.

Artículo 474: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 475: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 476: Para la construcción o reparación de un inmueble definirá un plazo no mayor de un año para la culminación de los trabajos, vencido el tiempo si no se ha terminado o empezado la obra será necesario renovar la Licencia.

Artículo 477: Es obligatorio el inicio de las obras a partir de la fachada.

Artículo 478: La Dirección Municipal de Planificación Física tiene la facultad de retirar, anular, modificar o paralizar las Licencias de Obras siempre que existan litigios, violaciones o las circunstancias lo requieran.

Artículo 479: La Dirección Municipal de Planificación Física valorará y aprobará los chaflanes en edificaciones esquineras para facilitar la visibilidad o asegurar a los peatones.

Artículo 480: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

SECCIÓN DÉCIMA: Carteles y señalizaciones.

Artículo 481: A los efectos de estas regulaciones se establecen que:

- a) Se consideran elementos para anunciar: los anuncios, carteles, vayas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional e internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para éstos en cada caso los soportes que le sean apropiados.

Artículo 482: Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se regirá por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 483: En todos los casos corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física, la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente.

Artículo 484: La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 485: El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que

vayan a ser situados, los mismos. En tal sentido, tendrán tratamiento especialmente diferenciado las zonas y vías importantes de alto valor arquitectónico, histórico y ambiental, así como de interés turístico y las del centro de ciudad.

Artículo 486: Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar, en pavimentos, y partes componentes de la vía pública tales como: aceras, parterres, paseos, separadores viales, parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares; ni en farolas y portes del alumbrado público y de líneas eléctricas y de comunicación, ni de señales de tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes ni muros.

Artículo 487: No podrá colocarse elemento alguno que interfiera o interrumpa visuales deseables o necesarias en los ejes viales y en los espacios públicos o privados, ni la libre circulación peatonal o de vehículos, ni el acceso principal o de servicios a edificaciones o espacios; así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencia, instalaciones técnicas, tendidos acometidas y registros de redes soterradas o áreas, o que produzcan cualquier otra incidencia de estas características generales.

Artículo 488: Los anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, a ubicar en zonas o edificaciones de valor patrimonial, serán presentados a la Comisión Municipal de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación.

Artículo 489: La aprobación para la colocación de elementos de información, señaléticas y carteles informativos, estará en dependencia de la zona y sector donde se vaya a colocar, teniendo en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

Artículo 490: Se admite el empleo de señalización de locales, sitios, servicios o espacios determinados. En todos los casos se recomienda evitará pintar directamente el muro.

Artículo 491: La señalética nunca será lumínica en las zonas del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Caibarién, ni en edificaciones de valor arquitectónico, patrimonial y ambiental que se encuentren fuera del mismo.

Artículo 492: La colocación de determinada señalización en la zona del Centro Histórico y en edificaciones aisladas de valor patrimonial, histórico y cultural, siempre podrá jerarquizarse mediante la proyección de luz focalizada sobre el mismo. En el caso que se decida de esta forma, se cuidará la colocación del *spotlight* de modo que su diseño, color, intensidad y posición no sean agresivos con el entorno o la propia edificación que porta el cartel.

Artículo 493: La señalética estará caracterizada por una tipografía simple, con rasgos claros y fácilmente identificables o legibles, de pocos colores o preferentemente monocromática.

Artículo 494: Se evitará recargar los mensajes gráficos con imágenes. De emplear logotipos serán simples, tendiendo a la abstracción sin caer en complicaciones semánticas.

Artículo 495: Nunca el cartel tendrá una dimensión mayor que la quinta parte del muro portante.

Artículo 496: Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones, siempre que no cubran elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas, y antepechos de balcones.

Artículo 497: Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán de 0.60mts x 0.90mts.

Artículo 498: Todo cartel de un establecimiento comercial o gastronómico será colocado en el acceso principal del establecimiento.

Artículo 499: La señalización de calles se realizará mediante placa adosada en fachadas.

Artículo 500: El rótulo y señalización de calles y plazas, se localizará en los hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de las edificaciones por placas adosadas en las fachadas principales.

Artículo 501: La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 502: Se permite rotular nombre de establecimientos sobre muros de fachadas con la técnica de pintura, si cumplen con los siguientes requisitos:

- a) Contar con la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos.
- b) Estar escritos en español.
- c) Localizarse en el plano de la fachada y muros correspondientes al primer nivel.

Artículo 503: En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima será de 0.60mts x .090mts y podrá tener forma variable.

Artículo 504: La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 505: La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 506: Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 507: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

Artículo 508: Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o

apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes a los efectos salinos naturales del medio ambiente.

Artículo 509: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizarán únicamente en el domicilio en el cuales prestan dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

SECCIÓN ONCENA: Mobiliario urbano.

Artículo 510: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros, para lo cual se requiere de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación en general y de cada sector tipológico en específico, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 511: La colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro de un Centro Histórico Urbano, sitio o junto a una construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, será antes consultada para obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 512: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados Monumentos o con

Grado de Protección I y II se requerirá la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 513: El mobiliario Urbano reinterpretará los exponentes originales que aún se conservan.

Artículo 514: Se admite la incorporación de señalética sobre edificaciones de valor, sitios históricos o instalaciones turísticas, de servicios, culturales y de apoyo.

Artículo 515: Se permite la incorporación como parte del mobiliario urbano de la señalización del nombre original de las antiguas calles de la ciudad, adjunto al nombre actual. Ambos se diferenciarán en relación al material, la terminación y la tipografía.

Artículo 516: Se permite la incorporación de vegetación en macetas como parte del mobiliario urbano, iluminación de jardín y luz focalizada sobre las construcciones y monumentos importantes.

Artículo 517: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias correspondientes.

Artículo 518: Se permite la ubicación de cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas, siempre que se evite obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 519: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 520: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Elementos de delimitación.

Artículo 521: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de

0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

Elementos de descanso.

Artículo 522: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 523: La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta los espacios dedicados a esos fines, las características del entorno y las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales y sombra.

Elementos de iluminación.

Artículo 524: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público de los asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas, etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 metros y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-luminico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Artículo 525: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y al vandalismo.

Artículo 526: Se Iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.

Artículo 527: Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 528: Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 529: Colocar lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

Elementos ornamentales y conmemorativos.

Artículo 530: Todos los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 531: No se permite trasladar del sitio original monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 532: Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentales. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 533: La ubicación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta. La altura en planta baja no excederá 2.00 metros.
- b) Los pedestales sobre los que se colocan tarjas, en espacios públicos, no excederá 0.60mts.

Artículo 534: Aquellas construcciones o sitios históricos o que estén vinculados a un hecho relevante para la cultura, podrán ser señalizadas con tarjas cuyo diseño, texto y ubicación deberán ser aprobadas por la Comisión Provincial de Monumentos previa presentación a la CODEMA.

Artículo 535: La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado o la falta de valores estéticos del existente, requerirán la consulta con la Comisión Provincial de Monumentos la que verificará su significado histórico y cumplimentará el proceso.

Artículo 536: Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquellas personas que realice a su alrededor acciones constructivas de diversa índole.

Artículo 537: Las acciones de limpieza, mantenimiento, conservación, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al sistema de control urbano al igual que las edificaciones, por lo que requerirá el autorizo o licencia de construcción, según corresponda.

Artículo 538: Es obligatorio proteger adecuadamente todo elemento ornamental cuando se realicen acciones constructivas, responsabilizándose al que las ejecute.

Artículo 539: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio Cultural por su valor histórico, cultural, patrimonial se registrarán por la Ley No. 2 de Los Monumentos Nacionales y Locales, según lo dispone en el artículo 15.

Artículo 540: Próximo a los monumentos conmemorativos se consultará a la Comisión construcciones que obstaculicen las visuales hacia el mismo.

Artículo 541: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicada originalmente a áreas verdes, parques, parterres y patios interiores, fomentando su vegetación característica tradicional, dentro de la zona de valor y en edificaciones declaradas monumentos.

Artículo 542: Las acciones de limpieza, mantenimiento, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al control urbano al igual que las edificaciones.

Artículo 543: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio por su valor histórico, cultural, patrimonial se registrarán por la Ley No.2 de Monumentos Nacionales y Locales.

Elementos de higiene pública.

Artículo 544: Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades socio-culturales masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. En ningún caso su colocación obstruirá la libre circulación de personas y al menos un 10% responderán a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 545: En parques y espacios públicos, se ubicarán cestos fijos, ligeros de fácil manipulación y limpieza.

Artículo 546: De colocarse contenedores para desechos sólidos, éstos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con material resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intercepciones viales locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruya el tráfico vehicular, ni impida el acceso y la visualización de los inmuebles, ni constituya una barrera arquitectónica o urbanística. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0.50 y 1 mts³.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 547: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 548: En los espacios públicos se permitirá la colocación temporal de kioscos desmontables para la venta de productos culturales, turísticos y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente sólo en días festivos.

Artículo 549: Los buzones de correos se colocarán sobre soportes y muros de fachada y sobresaldrán hasta 0.25 metros. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1.50 metros de altura.

Artículo 550: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m de la línea de fachada (salvo en portales de uso públicos, donde está permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada) y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.00 metros, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 metros de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 551: No se permite la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a entradas principales a inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular y en el interior de locales con horario limitado de servicio.

Artículo 552: Se permite la colocación de cabinas telefónicas en lugares públicos del Centros Histórico Urbano, siempre que cuenten con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y del Equipo Técnico de Monumento.

SECCIÓN DUODÉCIMA: Servicios por cuenta propia.

Artículo 553: Cumplir con lo establecido y aprobado por el Vice-Presidente del Consejo de Ministros Ulises Rosales del Toro el 28 de marzo 2011 para ejercer la actividad por cuenta propia.

Artículo 554: Se prohíbe todo tipo de acciones para el desarrollo del Trabajo por Cuenta Propia que implique construcción, ampliación hacia los lados o fondo de la vivienda. No se permite la construcción de caneyes, carpas o quioscos en áreas exteriores de las edificaciones vivienda.

Artículo 555: Los espacios ociosos en las ciudades donde proceda a la construcción de bazares o sitios de venta de manera concentrada, cumplirán con las normas higiénico-sanitarias y de diseño establecidas, que serán sometidas a la aprobación de los correspondientes Consejos de la Administración Municipales como una opción adicional para el ejercicio del TPCP.

Artículo 556: Se estudiará la utilización de los locales ociosos o subutilizados que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamiento a los TPCP cumpliendo estrictamente las regulaciones que se establezcan previo análisis y aprobación de los correspondientes Consejos de la Administración Municipal (CAM).

Artículo 557: La oferta de servicio ambulatorio no requerirá tramitación en las Direcciones Municipales de Planificación Física considerando que no ocupará espacio fijo.

Artículo 558: Las actividades de trabajo por cuenta propia que generan contaminación (lavado de vehículos, crianza de cerdo, caballerizas, etcétera) deberán tener las consultas de los organismos rectores correspondientes, a fin de evitar afectaciones por contaminación del agua, los suelos o el aire

las cuales se realizarán por las instancias de Planificación Física.

Artículo 559: Las actividades que no implican acciones constructivas, pero que pretendan ocupar área o espacio público, deben contar previamente con autorización de uso de suelo, la que se tramitará en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 560: En ningún caso el hecho de que se otorgue una licencia para ejercer el trabajo por cuenta propia da derecho a que se autorice construcción alguna para ejercerla, por lo que será de obligatoria aplicación las regulaciones, normas y disposiciones que al respecto están vigentes.

Artículo 561: Para la ubicación de servicios por cuenta propia se preferirán las arterias peatonales o semipeatonales y las posiciones esquineras.

Artículo 562: Se admite la inclusión de servicios en unidades edificatorias rescatadas en habitaciones con frente a las vías en forma de accesorias. Siempre que ello no implique eliminar o picar rejas para cumplir tal función.

SECCIÓN SEGUNDA: Sobre el régimen urbanístico del suelo.

Artículo 563: La Clasificación y Calificación del suelo del Municipio de Caibarién está encaminada a instrumentar los mecanismos de protección de éste como recurso no renovable, al mismo tiempo que regula el nivel de actuación urbanística permitido en él.

Artículo 564: La Clasificación y Calificación del municipio se realizó atendiendo a las características físico-espaciales, tomando como puntos de análisis las características paisajísticas, funcionales y sociales del mismo; quedando estructurado en 4 zonas:

Artículo 565:

• Zona Centro.

- Cambaito – Marcelo Salado – Texico – Caibarién.

• Zona Sur.

- Dolores – Guajabana – Rojas.

• Zona Este.

- Refugio – La Perla – Mujica.

• Zona Cayería Norte.

Artículo 566: La Clasificación del suelo define el régimen urbanístico del mismo en el territorio.

Artículo 567: Calificación del suelo define los destinos y uso en el suelo No Urbanizable y en los suelos Urbanizados y Urbanizables define los usos.

Artículo 568: Atendiendo al grado y modo de intervención y al uso y destino de los suelos, se clasifican y califican las zonas agrupadas en el Artículo 3 de la siguiente forma:

• Zona Centro:

- **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario, a excepción de las áreas donde se ubica las canteras de Sierrezuela y el Jején de yacimiento de caliza y la una franja costera, clasificando como no urbanizables comprometidos.
- **Califica** como área de desarrollo de la agricultura cañera y de cultivos varios, siempre que se tenga en cuenta una adecuada atención agrotécnica de los cultivos y los suelos, incluyendo el drenaje y el suministro de fertilizante para garantizar la conservación. Para la franja costera será proteger el área para la flora y fauna, además de lograr un equilibrio ecológico, así como el uso turístico, de forma convenida.
- **Mantener** la limpieza de los cursos superficiales y -zanjas de drenajes evitando su obstrucción.

• Zona Sur:

- **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario.
- **Califica** como área para el desarrollo de la agricultura cañera y de cultivos varios y en menor escala la producción pecuaria.
- **Proteger** los valores arqueológicos de la Loma de Guajabana, Paisajístico y ambiental del Palmar de Araña.
- **Prohibido** realizar cualquier acción que obstruya los canales de drenajes existentes para evitar el exceso de humedad en el suelo.
- **Prohibido** la perforación de pozos en la cueca subterránea existente a lo largo de esa zona sin la debida autorización de la Dirección Provincial de Recursos Hidráulicos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.

- **Prohibido** todo tipo de acciones que pudieran contaminar las aguas subterráneas de la Cuenca Caibarién – Sagua la Chica en dicho lugar.
- **Cumplir** lo establecido en la Ley Número 2 de Monumentos Nacionales y Locales respecto a la Loma de Guajabana y Palmar de Araña. Toda acción a realizar en estas áreas contarán con la aprobación de la Delegación de Patrimonio, CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.
- **Zona Este:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario, excepto la franja costera que clasifica como suelo no urbanizable comprometido.
 - **Califica** como área para el desarrollo de la producción cañera y la pecuaria (ganado vacuno). Para la franja costera será proteger el área para la flora y fauna, además de lograr un equilibrio ecológico.
 - **Prohibido** realizar cualquier acción que obstruya los canales de drenajes existentes para evitar el exceso de humedad en el suelo.
 - Esta zona quedará regulada de acuerdo a lo establecido a la Ley 212 referente a la Gestión de la Zona Costera.
- **Zona Cayería Norte:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable comprometido.
 - **Califica** como área de protección forestal y de la flora y fauna en general. Se encuentran tres áreas urbanizadas en función del desarrollo turístico en Cayo Las Brujas, Cayo Ensenachos y Cayo Santa María.
 - Esta zona quedará regulada de acuerdo a lo establecido a la Ley 212 referente a la Gestión de la Zona Costera.
 - Toda acción a realizar en la zona deberá contar con la evaluación y aprobación del CITMA, Instituto de Oceanología, Instituto de Planificación Física (DPPF – Dirección Municipal de Planificación Física).

CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.

Artículo 569: El territorio se dividirá en zonas según la tipología urbanística predominante las que contarán con regulaciones propias y específicas para cada lugar, las cuales quedan definidas de la siguiente forma:

- **Zona Centro Histórico y de Servicios.**
- **Zona de Residencial de Alto Valor.**
- **Zona Residencial Intermedio.**
 - ✓ Reparto Ciudad Pesquera.
 - ✓ Reparto Mar Azul.
 - ✓ Franja de Este a Oeste de la Ciudad (entre Malecon y Van Troi I, excluyendo el C.H.U.)
 - ✓ Carretera Remedios – Caibarién, hasta Calle C.
- **Zona Residencial Precaria.**
 - ✓ Las Varas
 - ✓ West Indians
- **Zona Residencial de edificios Multifamiliares.**
 - ✓ Reparto Van Troi I.
 - ✓ Reparto Van Troi II.
- **Zona Residencial Periférico.**
 - ✓ Reparto Las Torres.
 - ✓ Batey Marcelo Salado
 - ✓ La Picadora (camino a Rojas)
- **Zona de Nuevo Desarrollo.**
 - ✓ Sur del Reparto Van Troi II.
- **Zona de Producción.**
 - ✓ Suroeste de la Ciudad
- **Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.**
 - ✓ Zona de Parque I: Zoológico, Vivero y Arboledas.
 - ✓ Zona de Parque II: Estadio de Beisbol y Áreas Deportivas.

Zona Centro Histórico Urbano y de Servicios.

Artículo 570: Caracterización.

Forma parte del centro de la ciudad donde la tipología urbanística predominante es la II, ocupada con arquitectura doméstica del siglo XX con existencia de la vivienda medianera en una planta y tipología arquitectónica II, con presencia de elementos decorativos en fachadas e interiores, además la presencia de patios interiores como elemento de valor ambiental de la ciudad, existiendo edificaciones coloniales con diferentes usos. Las manzanas son cerradas, conformando una retícula ortogonal, existiendo edificaciones esquineras, se puede apreciar la acera y el portal público, como elemento jerarquizador de la ciudad. Las calles con secciones variables entre 6.00 y 8.00 m. este sector como facilidad urbanística cuenta con una red vial, abasto de agua y de electricidad.

Se permitirán acciones constructivas de conservación, reconstrucción y reparación como las de mayor prioridad, delegándose a un segundo plano las de mantenimiento y reparación.

La acción urbanística de prioridad que requiere el sector es la restauración.

Artículo 571: Régimen de Uso.

Se regula para este sector como acción Urbanística y Constructivas la CONSERVACIÓN y la RESTAURACIÓN.

Artículo 572: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Para este sector se define como acción Urbanística la Rehabilitación y como acciones constructivas la Restauración y Rehabilitación, previa valoración de la Dirección Municipal de Planificación Física y la DPPF. La demolición se realizará de forma puntual.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 573: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 574: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 575: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 576: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo No 2, Artículos 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 577: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir lo que se establece en el Capítulo No 2. Artículos del 28 al 35.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 578: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo No 2 Artículos del 36 al 43.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 579: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Red vial.

Artículo 580: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento Capítulo No 2 (infraestructura, Red vial; Artículos del 89 al 103).

Artículo 581: No se podrá modificar el trazado vial existente, así como la colocación de rótulos en cada vía.

Artículo 582: Sobre el control de tránsito vial:

- a. Se establecerá un control obligatorio estricto sobre los medios de transporte y carga pesada dentro del Centro Histórico, regulando los recorridos y el parqueo de los mismos.
- b. No se permite a los vehículos dañar el medio ambiente urbano en cuanto a escapes de gases, ruidos, etc.

Red eléctrica.

Artículo 583: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Redes telefónicas.

Artículo 584: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo No 2 del presente documento. (subíndice Infraestructura, Red telefónica; Artículos 139 al 145).

Prevención del delito.

Artículo 585: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 586: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 587: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 588: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 589: Para garantizar una buena iluminación y ventilación dentro de la zona, nos referiremos a lo estipulado en este documento Capítulo No 2, (Artículos 158 y 162).

Energías alternativas.

Artículo 590: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 591: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 592: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para la agricultura urbana. (ver Artículos del 164 al 169).

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 593: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Artículo 594: Dentro de los límites definidos dentro del Centro Histórico Urbano, toda acción urbanística o de tipo constructivo deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores que la caracteriza y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación.

Artículo 595: Las edificaciones clasificadas con Grado de Protección I y II tanto las localizadas en el Centro Histórico Urbano como en el resto de la ciudad, estarán sujetas a:

- a. Toda edificación clasificada con el Grado de Protección I deberá realizar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones a nivel de ciudad, acordes a su importancia y jerarquía.
- b. Será obligatoria la conservación integral de las edificaciones clasificadas de Grado de Protección I permitiéndose solo intervenciones de conservación (mantenimientos y consolidación) y restauración en dependencia del estado constructivo, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión de Monumentos.
- c. Las edificaciones clasificadas con Grado de Protección II podrán destinarse a servicios medios y superiores u otras funciones acordes a su tipología. En el caso específico de aquellas localizadas en la antigua Zona Portuaria se prioriza la función social, aunque algunas edificaciones permanezcan con los usos originales (almacenaje).
- d. Se permiten en la edificaciones clasificadas con Grado de Protección II acciones de conservación (mantenimiento y conservación) y rehabilitación.
- e. Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación, el uso productivo con Grado de Protección I y II (excepto las definidas para este uso en la antigua Zona Portuaria).

Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 2 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 210 inicio (1) y (2) para los

bienes de Primer y Segundo Grado de Protección. (Ver Anexo Listado de inmuebles y sitios de interés patrimonial con su grado de protección).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 596: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Artículo 597: Se mantendrá la ortogonalidad de la manzana incluyendo los chaflanes existentes en las edificaciones.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 598: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m²

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela Mínima y Máxima.

Artículo 599: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.0 x 20.0 mts), con forma rectangular.

Artículo 600: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Artículo 601: Se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

- a. En suelo urbanizable las parcelas tendrán una dimensión entre 80 m² y 150 m².
- b. En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas,

pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 602: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 603: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 604: Se mantendrá la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 605: Se respetará el régimen de medianería imperante en el sector.

Artículo 606: Se cumplirá con lo estipulado en el Capítulo 3, Artículo 100 de las presentes regulaciones.

Artículo 607: Se mantendrá el puntal libre predominante en la cuadra.

Artículo 608: En las intervenciones de fachada no se permitirá modificar las dimensiones, proporciones y ritmos de los vanos.

Artículo 609: El ancho mínimo de fachada será de 3.50mts para todos los casos.

Tipos y elementos de la fachada.

Artículo 610: Se prohíbe todo tipo de alteración de fachadas y cubiertas en las edificaciones construidas en formas de tiras continuas, que puedan traer alteraciones formales y que afecten la unidad estructural del conjunto.

Artículo 611: Se prohíbe la eliminación parcial o total de elementos de diseño (pretiles, pilastras, recuadros, puertas, ventas, rejas) que sean componentes originales o no, de ser necesario retirarlos se aprobará por la Dirección Municipal de Planificación Física y la comisión municipal de monumentos.

Artículo 612: Se prohíbe la adición de vanos o elementos decorativos en las fachadas que provoquen alteraciones estructurales o la pérdida de valores arquitectónicos.

Artículo 613: Se autoriza el uso de rejas siempre que se integren a las características de la edificación y al entorno.

Cercados.

Artículo 614: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley Nº 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Franja de jardín.

Artículo 615: No se permitirá la creación de áreas de jardines en este sector.

Portales.

Artículo 616: No se permite el cierre parcial o total de portales de uso público.

Artículo 617: Se mantendrán y recuperarán los portales de uso público existentes.

Artículo 618: La condicional de portal público será mantenida para las nuevas edificaciones que puedan construirse en aquellas partes de la zona donde predomine esta condicional.

Artículo 619: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 620: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 621: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 622: Respetar las indicaciones mencionadas en el Capítulo 2, Artículos 349 y 365 de estas regulaciones, con respecto a los salientes permitidos en este sector.

Artículo 623: Se permitirá la construcción de entresijos de forma puntual, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y UMIV.

Artículo 624: Se permite la construcción de garajes ocupando parte de la vivienda y nunca afectando a áreas de portal, condicional de medianería y/o la imagen o perfil de la cuadra.

Artículo 625: La altura de las edificaciones estará en dependencia del puntal libre predominante en la zona, considerándose una altura mínima de 3.00mts y máxima de 6.00mts.

Artículo 626: Las escaleras se ubicaran hacia el interior de las edificaciones no ocupando espacio en los portales ni construyendo elementos salientes.

Artículo 627: Se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe las características tipológicas originales de las viviendas predominantes en el sector.

Balcones.

Artículo 628: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 629: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.

- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 630: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 631: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 632: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 633: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 634: Las edificaciones que se encuentren ubicadas dentro del centro histórico urbano están clasificadas según el Decreto 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros del 29 de noviembre de 1979 en su capítulo VIII, Artículo 39, en distintos tipos de Grados de Protección, para cualquier acción constructiva se requiere de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 635: Las acciones constructivas que se aprueben en esta zona se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes, utilizando la medianería y las paredes contiguas, para mantener la compacidad de la manzana.

Artículo 636: Se autorizan las divisiones de inmuebles siempre y cuando no se modifiquen las tipologías

arquitectónicas, aprobándose las variantes factibles por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 637: Los cambios de usos de locales para viviendas serán analizados casuísticamente y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 638: Los materiales de construcción autorizados en el Centro Histórico Urbano son los siguientes:

- a. En paredes: serán de ladrillos, bloques, o elementos semiprefabricados y prefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón, tejas de barro, criollas o francesas, elementos semiprefabricados y prefabricado.
- c. En pisos: granito, mosaicos, cementos o losas prefabricadas.
- d. Se podrán utilizar otros materiales que por su calidad y estética lo permitan.

Artículo 639: Se prohíben las paredes de madera, cartón, yaguas, tablas de palma y desechos en general.

Artículo 640: Se mantendrá una separación mínima de 1.00m en pasillos laterales.

Artículo 641: Es obligatorio ejecutar mantenimientos sistemáticos de las edificaciones y las redes técnicas (acueducto, alcantarillado, drenaje y comunicaciones).

Artículo 642: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que se cumpla lo establecido en el Artículo 489 de las Regulaciones Generales.

Artículo 643: El ancho mínimo de fachada será de 6.00mts para todos los casos.

Artículo 644: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Artículo 645: El Centro Histórico Urbano se considera como conjunto de gran interés dentro del Catálogo Urbanístico de la ciudad, se definen además 3 subconjuntos de importancia (la antigua zona portuaria, calle 6, parque y su entorno) y un

total de 26 bienes aislados, los que de acuerdo a sus valores están sometidos a disposiciones especiales.

Artículo 646: A lo defectos de estas regulaciones el Centro Histórico se divide en dos zonas denominadas: Zona de Valor I y Zona de Valor II.

Zona de Valor I: Posee mayor grado de uniformidad y de conservación, comprende los alrededores de la plaza, donde se situaron desde la fundación los edificios más representativos de la Ciudad.

Zona de Valor II: No llega a reunir los requisitos de la primera, en ella existe un mayor número de las transformaciones irreversibles, además de poseer un estado de conservación inferior, a pesar de ello requiere de control los mismos requisitos de la zona I.

Imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 647: Se cumplirá con lo establecido en los Artículos del 494 al 560 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Demoliciones.

Artículo 648: Antes de declarar una edificación en estado ruinoso cumplir con los Artículos 538 al 539 en este documento en el Capítulo No 2.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 649: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 650: Cumplir con lo establecido en los Artículos del 550 al 578 del Capítulo 2 de las regulaciones generales de este documento.

Artículo 651: La colocación de señalizaciones, lumínicos, etc. Tendrán que integrarse de acuerdo a las características de la zona y la obra en cuestión teniendo en cuenta lo provisto en Decreto Ley número 55 de la Ley número 2 de los monumentos nacionales y locales, previa aprobación de la

Comisión Provincial de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física. Se prohíbe el uso de supergráficas dentro de esta área.

Mobiliario urbano.

Elementos de delimitación.

Artículo 652: Cumplir con lo establecido en el Capítulo No 2, Artículo 602, reflejado en este documento.

Elementos higiene pública.

Artículo 653: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 654: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Servicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 655: Cumplir lo establecido en los Artículos del 634 al 646 del capítulo 2.

Zona de Residencial de Alto Valor.

Artículo 656: No se permitirán las construcciones de nuevas viviendas, ampliaciones, ni remodelaciones de las existentes, solo mantenimientos y reparaciones mínimas, hasta tanto se efectué la reubicación hacia otras zonas de la ciudad.

Artículo 657: No se permiten las transferencias de solares entre particulares y de estatales a particulares.

Artículo 658: No se permiten divisiones ni unificaciones de viviendas para este sector.

Para el caso de las nuevas viviendas que se construyan de frente al futuro vial del Paseo de Martí.

Artículo 659: Se aprueba para este sector el régimen de medianería imperante en la zona central de la ciudad.

Artículo 660: Se podrán alcanzar hasta tres niveles de altura.

Artículo 661: Se prohíbe el empleo en la cubierta de asbesto cemento o zinc.

Medio Ambiente.

Artículo 662: Es aplicable todo lo regulado para la franja de protección de costas establecido en el Decreto Ley 212 “Ley de Gestión de la Zona Costera”.

Zona Residencial Intermedio.

Artículo 663: Régimen de Uso.

Quedan aprobados para este sector el uso residencial y de servicios. Será convenido el uso productivo y la Agricultura Urbana.

Artículo 664: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística y constructiva la RECONSTRUCCION.

Conservación del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 665: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 666: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 667: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 668: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo N° 2, Artículo 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Red vial.

Artículo 669: Se permite la circulación y parqueo temporal de vehículos pesos en función de la carga y descarga en aquellos lugares que así procedan.

Redes telefónicas.

Artículo 670: Para las rutas que presente arboles dentro de la faja de protección (1.50mts) deberán en el mejor de los casos ser sustituido por otro más idóneo, de lo contrario, podarlos de manera que exista una separación mínima de 2.00mts entre los conductores y las ramas superiores, la poda deberá dar forma cónica con el vértice hacia arriba de la copa del árbol.

Artículo 671: Se establece como línea de propiedad del poste 0.50mts y el lado interno del contén de las aceras y el lado más próximo del poste será de 0.25mts como mínimo.

Prevención del delito.

Artículo 672: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 673: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 674: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 675: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 676: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 677: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 678: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 679: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.40 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.40. Superficie edificada promedio: 40 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 680: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 681: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 682: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 683: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 684: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 685: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 686: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 687: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Artículo 688: Se mantendrá la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 689: Se respetará el régimen de medianería imperante en la zona.

Artículo 690: Se admite un puntal mínimo de 2.40 mts, adecuándose a las características de cada vía.

Artículo 691: En las intervenciones de fachada no se permitirá modificar las dimensiones, proporciones y ritmos de los vanos.

Artículo 692: Las nuevas edificaciones y/o reconstrucciones tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 693: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal que no sea de frente a la vía.

Artículo 694: Para el caso de las viviendas localizadas a lo largo de la calle 14, estará restringido el empleo de planchas de asbesto cemento o zinc a partir de la segunda crujía, con vista e evitar visuales indeseables en esta vía

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 695: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 696: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 697: Se permite el cercado de las parcelas localizadas en el Reparto Marcelo Salado (manzana limitada por las ave 11 y 13 y las calles 22 y 24).

Franja de jardín.

Artículo 698: Deben conservarse las franjas de jardines existentes. Se mantendrá la condicional de jardín frontal con una profundidad mínima de 1.00m, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle

Artículo 699: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80m y 1.00m, en:

frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en la cuadra.

Portales.

Artículo 700: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre y cuando predomine con esta condicional, siempre y cuando no sea público y previa valoración de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 701: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.20m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 702: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 703: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada.

Artículo 704: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 705: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 706: La altura de las edificaciones estará en dependencia del puntal libre predominante en la zona, considerándose una altura mínima de 3.00mts y máxima de 6.00mts.

Artículo 707: Se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe las características tipológicas originales de las viviendas predominantes en el sector.

Artículo 708: Se permite la construcción de garajes ocupando parte de la vivienda y nunca afectando a áreas de portal, condicional de medianería y/o la imagen o perfil de la cuadra.

Artículo 709: Se permitirá la construcción de entresijos de forma puntual, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 710: Se mantendrán y recuperarán los portales de uso público existentes.

Balcones.

Artículo 711: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 712: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a) El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b) No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 713: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 714: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 715: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 716: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 717: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales.

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento.

- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 718: Se mantendrá una separación mínima de 1.00m en pasillos laterales.

Artículo 719: El ancho mínimo de fachada será de 6.00m para todos los casos.

Artículo 720: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 721: No se permitirán nuevas construcciones, remodelaciones y ampliaciones de las instalaciones productivas existentes que afianzan funciones incompatibles con dicha zona, especialmente las que provocan contaminación.

Artículo 722: No se permiten ampliaciones en segundas plantas de las viviendas situadas en el Reparto Marcelo Salado (manzana limitada por las ave 11 y 13 y las calles 22 y 24).

Artículo 723: Hacia el extremo Sureste se localiza el Chalet de McNamara (hoy Centro de Salud Mental) el que de acuerdo a sus valores ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 724: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 725: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 726: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre

mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

REPARTO CIUDAD PESQUERA.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 727: Se regula para esta zona como acción Urbanística y constructiva la conservación, ampliación y división.

Régimen de Uso.

Artículo 728: Los usos permitidos son el Residencial y de Servicios. Como uso convenido la Agricultura Urbana. Prohibido el uso Industrial.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 729: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 730: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 731: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Prevención del delito.

Artículo 732: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 733: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 734: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 735: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 736: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 737: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 738: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 739: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.20 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio 70 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 740: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Artículo 741: Se permitirá la inserción en las áreas libres existentes de instalaciones de servicios, deportivas y comerciales. No se permitirá la construcción de viviendas en estos espacios.

Artículo 742: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Tipos y elementos de la fachada.

Franja de jardín.

Artículo 743: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 744: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Cercados.

Artículo 745: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 746: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización

correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 747: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80 m y 1.00 m, en los frentes y laterales, hasta la segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en área.

Artículo 748: Se conservarán las franjas de jardín, solo podrá pavimentarse en un 40% del área total.

Portales.

Artículo 749: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 750: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 751: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 752: Se permite la construcción de parterre interior en aquellos sectores en los que exista.

Artículo 753: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

Artículo 754: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del

alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Salientes.

Artículo 755: Los salientes se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a. Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.
- b. No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.
- c. En los elementos decorativos de gran formato, el exceso sobre medidas fijadas (ver inicio a) será ubicado detrás de la alineación oficial, como entrada en el paramento del muro de fachada.
- d. Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.
- e. La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes no es permisible.

Balcones

Artículo 756: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 757: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 758: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 759: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos

transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 760: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 761: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguiente condiciones:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b. Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20mts. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50mts.
- c. Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d. Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e. No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f. El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 762: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a. Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b. Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50mts.

- c. Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- d. Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00mts, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

Aspectos técnicos constructivos.

Características constructivas.

Artículo 763: Las edificaciones son aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujeas) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas.

Artículo 764: Se permiten las divisiones y unificaciones de viviendas de frente a fondo siempre que cumpla con los requisitos de habitabilidad y la superficie mínima establecida en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” y en su Resolución 11-06.

Tipología constructiva.

Artículo 765: Se permite la utilización de la tipología constructiva de la 1 a la 2 según las características del lugar de la intervención. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas).

Materiales de construcción.

Artículo 766: Se permite la utilización de los materiales de construcción para construcciones expresadas en el Artículo 121, ampliaciones y reconstrucciones, se aprueban los siguientes materiales con predominio de los tradicionales:

- a. En paredes: Bloques, ladrillos, elementos semiprefabricados y prefabricados.
- b. En techos: Losas de hormigón armado.

- c. En Pisos: Losa hidráulica, terrazo integral o por piezas, gres cerámico, porcelanato u otros materiales cuya estética armonice con el entorno.

Artículo 767: No se permitirá la utilización de enchapes ni repellos rústicos en la fachada principal de las edificaciones.

Artículo 768: Para nuevas instalaciones de servicios se permitirá el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 769: No se permiten las paredes de madera, cartón, yagua, tablas de palma y desechos en general.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 770: Se respetará la superficie mínima establecida por la Ley del sistema de la vivienda de 45 m², de superficie útil para viviendas de un dormitorio y hasta 64 m² para viviendas de tres dormitorios.

Tipos de cubiertas.

Artículo 771: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas.

Cubiertas inclinadas:

Artículo 772: Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana.(NC 54-157 a la 159). Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Cubiertas curvas:

Artículo 773: Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.

Artículo 774: Se evitarán en obras de tipología doméstica.

Artículo 775: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 2, con las siguientes condicionales:

- a. En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra.
- b. En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

Imagen urbana y arquitectónica.

Tipología arquitectónica.

Artículo 776: Predomina la Tipología Arquitectónica V.

Artículo 777: Se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Características tipológicas.

Artículo 778: Constituye una muestra de los proyectos urbanos realizados en los primeros años de la Revolución, formado por parcelas de dimensiones variadas, ocupadas por viviendas uniplantas aisladas de tipología constructiva 1 (paredes prefabricadas y cubierta de losa de hormigón); las amplias áreas verdes de 1 planta, con o sin portales. Puntales promedio entre 2.40 y 2.60mts. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 45 y 60 m², con escaleras interiores, frontales y laterales. Se identifica con las viviendas de bajo a medio estándar, se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio.

Artículo 779: No se permiten viviendas de tipología constructiva 3 y 4 de dimensiones variables, con o sin portales. Superficie edificada promedio de 30 m², construidas espontáneamente.

Características de estilo.

Artículo 780: Predomina en el asentamiento edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana y de teja a dos aguas, carentes

totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 781: No se permite alterar las dimensiones, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación.

Artículo 782: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 783: Para la aplicación de pinturas de exteriores, el interesado estará en la obligación de asegurar la protección de los rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, de las señales de tránsito, de las aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás elementos urbano, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Ornato e Higiene para la Provincia de Villa Clara.

Artículo 784: Se permitirá la sustitución de la carpintería de madera por aluminio siempre que se mantengan las dimensiones originales de los vanos.

Puntales.

Artículo 785: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 786: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

Artículo 787: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40mts en las nuevas edificaciones y/o en las ampliaciones o reconstrucciones de las edificaciones existentes.

Colocación de aires acondicionados.

Artículo 788: En los sectores donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera no se permitirá la

colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, en casos excepcionales su colocación no podrá efectuarse por debajo de los 1.80mts.

Garajes.

Artículo 789: Solo se permite la construcción de garajes en viviendas localizadas con frente a la vía, ajustándose a las condiciones urbanísticas.

Artículo 790: Para la construcción de garajes hay que utilizar los siguientes materiales convencionales, cuyo diseño se integre a las características generales de la zona.

Artículo 791: Se permitirá la construcción de garajes siempre que no implique un cambio en la tipología urbanística.

Artículo 792: Se permitirá la construcción de rampas de acceso y entrada a garajes, si se respeta la condicional de que solo se podrá pavimentar el 40% del área de jardín.

Artículo 793: No se permitirá la colocación de postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 794: Los postes se colocarán en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de viviendas y locales públicos.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 795: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 796: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 797: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

REPARTO MAR AZUL

Régimen de uso.

Artículo 798: Se determina para este sector el uso turístico y de servicios (recreativos, gastronómicos, culturales), áreas deportivas y espacios públicos. Se prohíbe el uso residencial, productivo, administrativo y de la Agricultura Urbana.

Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 799: Para este sector se define como acción urbanística la Conservación y como acciones arquitectónicas la Conservación, Construcción y Demolición (esta última para el caso específico de las viviendas).

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 800: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 801: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 802: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 803: Las áreas en función del descanso estarán compuestas por áreas de césped, con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria.

Artículo 804: Se permitirán la creación de áreas de descanso en las inmediaciones de la cancha de deportiva de baloncesto con vegetación de raíces profundas y follaje espeso que garantice la sombra y el confort climático.

Artículo 805: Se respetaran las áreas verdes y deportivas existentes.

Artículo 806: Se permitirá la siembra de vegetación costera como Uvas Caletas, Cocoteros, arbustiva y coberturas.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 807: La construcción de cualquier instalación contaminante deberán estar emplazada de forma tal que, teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, eviten la contaminación atmosférica hacia dicho sector urbano.

Artículo 808: Cumplir con los niveles sonoros máximos admisibles y niveles tolerables establecido en la NC: Atmósfera. Ruido en Zonas Habitables.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 809: No se permitirá el vertimiento de residuales al mar.

Artículo 810: No se permitirá en la zona dedicada al baño en el mar ningún tipo de embarcación, en aras de garantizar la seguridad de los bañistas.

Red vial.

Artículo 811: Para la reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías, el inversionista solicitará la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 812: Se prohíbe depositar dentro de los límites de emplazamientos de la faja de la vía materiales que afecten su uso, conservación y paisajes.

Artículo 813: No se admite la siembra de árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o drenaje de la misma, así como podar y cortar árboles o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local.

Artículo 814: Solo se permitirá el parqueo de vehículos ligeros en el área destinada a este uso aledaño al antiguo Yatch Club.

Artículo 815: Queda prohibido la circulación en el área de baño de camiones, coches, carretas u otros tipos de transporte pesado o ligero.

Artículo 816: Se permite el parqueo y acceso temporal a este sector de los vehículos destinado a suministros de las instalaciones gastronómicas, recreativas y de alojamientos.

Red eléctrica.

Artículo 817: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Prevención del delito.

Artículo 818: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 819: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 820: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 821: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 822: No se permitirán ningún tipo de edificación permanente en el área de exposición solar, solo en zona de sombra según proyector realizados para este sector.

Energías alternativas.

Artículo 823: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 824: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 825: Se restringe el uso de suelo con fines agrícolas y pecuarios. Se permitirá excepcionalmente alguna parcela que reúna las condiciones para la siembra de vegetales de ciclo corto y siempre de forma temporal.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 826: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 827: Se permitirá el cercado para delimitar las edificaciones existentes siempre a partir de la segunda línea de fachada hasta una altura de 2.00mts teniendo en cuenta transparencia y nunca utilizando materiales de desecho.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 828: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales:

- a. En paredes: bloques, ladrillos y madera.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado y tejas criollas.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Cualquier otra solución será evaluada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 829: Para las nuevas instalaciones de servicio se permitirá el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 830: No se permitirán nuevas inversiones en el sector hasta tanto se ejecute el sistema para el tratamiento de residuales en toda la zona de la playa.

Artículo 831: Se permitirá la construcción de nuevas instalaciones de servicios en la zona conocida como La Militar, la que tradicionalmente funcionó como un sub-centro de la zona. El proyecto a ejecutar reinterpretará en su diseño la imagen tradicional de esta área.

Artículo 832: Cualquier tipo de acción constructivo sobre los edificios del antiguo Yatch Club y el club de oficiales (hoy Hotel Brisas del Mar) respetara los códigos arquitectónicos de estas edificaciones.

Artículo 833: Se permite la construcción de nuevas viviendas en este sector solamente en los terrenos de propiedad privada existentes en dicha área.

Artículo 834: Se permiten las reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones de las viviendas existentes previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 835: Se permitirán de forma puntual las divisiones de las viviendas previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 836: La transferencia de solares de estatales a particulares, entre particulares y entre estatales tendrá carácter restringido, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 837: Se prohíbe el cambio de uso de instalaciones estatales para viviendas.

Artículo 838: No se permitirá la construcción de cuartos de desahogo y palomares localizados en las áreas exteriores de las viviendas (ya sea localizados de frente a la vía, en los laterales o hacia las áreas de descanso y exposición solar).

Artículo 839: Está restringida la construcción de garajes en este sector. Se analizará puntualmente este tipo de construcción auxiliar en las viviendas individuales de acuerdo a su ubicación y características del área.

Artículo 840: En las viviendas y en las edificaciones sociales permitirá la sustitución de carpintería de madera por metálica siempre que se cumpla los requisitos establecidos.

Artículo 841: No se permitirá edificaciones en forma de pantalla que interrumpa las visuales hacia el mar.

Artículo 842: La zona de la playa de acuerdo a los valores ambientales que posee, ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando por tal motivo sujeta a disposiciones especiales.

Artículo 843: No se permite alterar la topografía existente, todas las nuevas construcciones se ajustarán a la misma.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 844: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 845: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 846: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona Residencial Precaria.

Barrio Precario West Indian.

Artículo 847: Régimen de Uso.

Será convenido el uso residencial en la zona este de la zona y prohibido en el área reservada para la prolongación del Paseo de Martí. Se prohíbe el uso productivo.

Artículo 848: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística la Erradicación (para zona del paseo de Martí) y el redesarrollo, y como acciones constructivas la demolición y nuevas construcciones hacia la zona este.

Artículo 849: Se realizará proyecto general de la zona, el que de forma integral considerará la redes de infraestructura (abasto de agua, solución de residuales, drenaje y electricidad, viales, niveles de terreno y de las edificaciones, etc.).

Artículo 850: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Artículo 851: El proyecto general del área tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. Se rescatará el trazado urbano característico de la ciudad a partir de la conformación de manzanas de 98.00mts X 98.00mts.
- b. Se respetará la prolongación al sur de las avenidas 3 y 5 (Paseo de Martí) y la calle 20 en sentido este. La prolongación de estas vías mantendrán el ancho de la sección vial actual, excepto avenida 5 donde se plantea una ampliación.
- c. Las viviendas se ubicaran paralelas a las vías y manteniendo la alineación existente en cada calle.
- d. En las edificaciones el nivel de piso estará a 0.30mts por encima de la rasante de las vías propuestas

Artículo 852: Se garantizará una solución parcial (colectiva) para los residuales generados por las viviendas. No se permiten acciones individuales.

Artículo 853: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales:

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento y elementos prefabricados.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 854: Para las nuevas construcciones, podrán ubicarse en parcelas aisladas o formando tiras (medianerías).

- a. Para el caso de parcelas aisladas se consideran dimensiones mínimas de 9.00mts X 15.00mts.
- b. Ancho mínimo de fachada será de 5.00mts.

Medio Ambiente.

Artículo 855: Se prohíbe el vertimiento directo de residuales a la zona oeste.

Barrio Precario Las Varas.

Artículo 856: Régimen de Uso.

Se prohíbe el uso residencial, de servicios, administrativo, productivo, etc. La zona está enclavada en suelo clasificado como **no urbanizable**, por lo que debe quedar totalmente libre de edificaciones, procediendo de inmediato a su reforestación, preferentemente con mangle.

Artículo 857: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística la Erradicación y como acciones constructivas la demolición.

Artículo 858: No se permiten divisiones ni unificaciones de viviendas para este sector.

Artículo 859: No se permitirán las construcciones de nuevas viviendas, ampliaciones, ni remodelaciones de las existentes, solo mantenimientos y reparaciones mínimas, hasta tanto se efectúe la reubicación hacia otras zonas de la ciudad.

Artículo 860: Será válido para este sector el artículo 1494 de las presentes regulaciones.

Artículo 861: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 862: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Medio Ambiente.

Artículo 863: Se prohíbe el vertimiento directo de residuales al área de vegetación de mangle.

Artículo 864: Se prohíbe la tala u otro tipo de depredación a la vegetación de mangle.

Artículo 865: Es aplicable todo lo regulado para la franja de protección de costas establecido en el Decreto Ley 212 “Ley de Gestión de la Zona Costera”

Zona Residencial de edificios Multifamiliares.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 866:

Se regula para esta zona como acción Urbanística y Arquitectónica la CONSERVACIÓN en ambos casos.

Régimen de Uso.

Artículo 867:

Los usos permitidos son el residencial, comercial, y de servicios. Como uso convenido el administrativo y la agricultura urbana, prohibido el uso productivo.

Preservación del medio ambiente.

Artículo 868: Se cumplirá con todas las normas, reglas y disposiciones propias para este sector señalas en el Capítulo 2 de las presentes Regulaciones.

Equidad social.

Artículo 869: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la zona. De manera que a las inversiones reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 870: Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, entre otros.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 871: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir lo que se establece en el Capítulo No 2. Artículos del 28 al 35.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 872: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo No 2 Artículos del 36 al 43.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 873: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo No 2, Artículos 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 874: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Red vial.

Artículo 875: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento Capítulo No 2 (infraestructura, Red vial; Artículos del 89 al 103).

Red eléctrica.

Artículo 876: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Redes telefónicas.

Artículo 877: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo No 2 del presente documento. (subíndice Infraestructura, Red telefónica; Artículos 139 al 145).

Prevención del delito.

Artículo 878: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona de edificios, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario y elementos delimitadores.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 879: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 880: Para garantizar una buena iluminación y ventilación dentro de la zona, nos referiremos a lo estipulado en este documento Capítulo No 2, (Artículos 158 y 162).

Energías alternativas.

Artículo 881: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 882: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 883: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para la agricultura urbana. (ver Artículos del 164 al 169).

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 884: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 885: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular, las formas semicompactas y dimensiones variables de las manzanas. En tal sentido deben respetarse además las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 886: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.40 y el coeficiente de utilización (CUS) de 1.60.

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima.

Artículo 887: Las nuevas parcelas serán ortogonales respetando las dimensiones mínimas en edificios multifamiliares de tres a cuatro niveles con una sola caja de escalera.

Tamaño máximo y forma de la parcela.

Artículo 888: El tamaño máximo de las nuevas parcelas serán de 1400 m² (70.00 X 20.00mts), con formas rectangular y/o cuadrada.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 889: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean la edificación.

Artículo 890: No se permitirá la delimitación de áreas inmediatas a las edificaciones por iniciativa particular o colectiva, según lo dispuesto en el Artículo 91, Capítulo VI de la Ley general de la Vivienda (Ley N° 65).

Artículo 891: No se permite la construcción de garajes, cuartos de desahogo u otro tipo de edificación por iniciativas particulares, en las parcelas dentro de los edificios multifamiliares.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 892: Cumplir lo que se establece en el Capítulo 2. (Artículos 232 al 244).

Tipos y elementos de la fachada

Franja de jardín.

Artículo 893: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Cercados.

Artículo 894: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 895: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 896: En el caso de contar con la autorización a la que se hace referencia en el Artículo 649 se debe de cumplir lo que se estipula en los Artículos del 268 al 292 del Capítulo No 2 de estas regulaciones.

Jardines.

Artículo 897: Se conservarán las franjas de jardín, sin permitir la pavimentación parcial o total de estos.

Artículo 898: Se permitirá jardín frontal o perimetral, en construcciones tanto estatales como particulares. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada área colindante.

Portales.

Artículo 899: No se permitirá la construcción de portales por el tipo de diseño y tecnología constructiva que se ha empleado en este sector.

Alturas.

Artículo 900: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 901: Cumplir las siguientes disposiciones expuestas en el Capítulo No 2, Artículo 327 al 332 de estas regulaciones.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 902: El número de pisos estará dado por el entorno, los tipos de materiales y la tecnología constructiva que se emplee, de acuerdo al sector tipológico, estos serán de tres pisos y no excederán los cinco niveles, comentado anteriormente en el los Artículos del 339 al 345 de este documento.(ver Capítulo No 2).

Balcones.

Artículo 903: Se permite la colocación de rejas en ventanas y balcones siempre que no constituyan elementos salientes a la estructura del edificio.

Artículo 904: Se permitirá el cierre de balcones mediante rejas las que serán colocadas sobre el borde superior del antepecho.

Artículo 905: No se permitirá el cierre macizo de balcones mediante soluciones de albañilería, carpintería, madera, cristal, metales u otros.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 906: Las intervenciones urbanas en este sector estarán dadas por la renovación, rehabilitación,

remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 907: Las intervenciones a nivel arquitectónico en este sector serán de conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción y rehabilitación.

Artículo 908: No se permitirá la ampliación en planta baja de cualquier edificación para el sector.

Artículo 909: No se permitirán las construcciones en azoteas, por las características de los inmuebles.

Artículo 910: No se permitirán ampliaciones hacia aleros, así como balcones, que puedan cambiar sus funciones.

Artículo 911: No se permite la colocación o construcción de tanques de agua en las áreas libres de los edificios, así como en las azoteas.

Artículo 912: Las edificaciones son de edificios multifamiliares de tres y cinco plantas (con predominio de cinco plantas), estructuras de muros de cargas (Gran panel) y, cubiertas planas (Losas de hormigón), carpintería de madera y aluminio.

Tipología constructiva.

Artículo 913: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 2 según el entorno. No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5.

Materiales de construcción.

Artículo 914: Solo se permitirá el uso de elementos metálicos, barras de acero o perfiles laminados en la elaboración de las rejas.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 915: La superficie mínima requerida por la Ley del Sistema de la Vivienda.

Ubicación y características de las escaleras.

Artículo 916: Cumplir de forma obligatoria los requisitos que están expresados en este documento Capítulo Nº 2, Artículo 489.

Tipos de cubiertas.

Artículo 917: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas.

Artículo 918: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas 1.

Imagen urbana y arquitectónica.

Tipología arquitectónica.

Artículo 919: La tipología arquitectónica es la III, estará dada por la más definida en el sector.

Características tipológicas.

Artículo 920: Edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia de balcones al frente, puntales promedio entre 2,40 y 3,00mts. Escaleras hacia el interior de la fachada, la superficie edificada promedio entre 45 y 70 m².

Características de estilo.

Artículo 921: Son edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 922: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en los edificios en cuanto a fachadas, balcones, patios de servicios, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren su estructura original.

Artículo 923: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de la zona, para lograr una uniformidad, referido en la proporción de vanos, herrería y balcones.

Puntales.

Artículo 924: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

Colocación de aires acondicionados.

Artículo 925: No se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, ni se perforarán los paneles prefabricados para su colocación.

Artículo 926: Se permite la colocación de los aires acondicionado en la carpintería siempre y cuando no interfiera con la circulación de las personas.

Artículo 927: No se permite ningún tipo de alteración del proyecto urbanístico existente para este sector.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 928: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 929: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 930: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y

siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona Residencial Periférico.

REPARTO LA TORRE

Régimen de Uso.

Artículo 931: Los usos permitidos son el residencial y de servicios. Como uso convenido la agricultura urbana, prohibido el uso productivo.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 932: Se regula para esta zona como acción Urbanística la REHABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la CONSERVACIÓN y RECONSTRUCCIÓN.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 933: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 934: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 935: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la

infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Prevención del delito.

Artículo 936: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 937: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 938: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 939: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 940: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 941: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 942: Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 3 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 84 para los bienes de Primer Grado de Protección (Fortín el Crucero).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 943: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 944: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m²

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 945: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 946: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 947: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 948: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 949: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 950: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 951: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 952: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 953: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 954: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 955: En el caso de contar con la autorización se debe de cumplir con lo estipulado.

Franja de jardín.

Artículo 956: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 957: Se mantendrá la condicional de jardín frontal con una profundidad mínima de 1.00m, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 958: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80m y 1.00m, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en la cuadra.

Portales.

Artículo 959: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 960: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.20m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 961: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 962: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 963: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Balcones

Artículo 964: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 965: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.

- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 966: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 967: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 968: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 969: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 970: Dado que en el sector existen algunas viviendas de tipología muy característica (estilo neocaliforniano), se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe sus características originales.

Artículo 971: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 972: Se mantendrá una separación mínima de 1.00mts en pasillos laterales.

Artículo 973: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que se cumpla lo establecido en el Artículo 489 de las Regulaciones Generales.

Artículo 974: El ancho mínimo de fachada será de 6.00m para todos los casos.

Artículo 975: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 976: En este sector se localiza el Fortín El Crucero, el que de acuerdo a sus valores ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 977: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 978: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 979: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Servicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 980: Cumplir lo establecido en los Artículos del 634 al 646 del capítulo 2.

MARCELO SALADO.

Régimen de Uso.

Artículo 981: Quedan aprobados para este sector el uso residencial y de servicios. Será convenido el uso administrativo, productivo y la Agricultura Urbana. Se desarrollarán además actividades turísticas relacionadas con el Museo del Vapor y la industria azucarera.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 982: Se regula para esta zona como acción Urbanística la REHABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la Conservación, rehabilitación y reconstrucción.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 983: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 984: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Prevención del delito.

Artículo 985: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y

mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 986: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 987: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 988: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 989: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 990: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 991: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Artículo 992: Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 2 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 210 inicio (1) y (2) para los bienes de Primer y Segundo Grado de Protección. (Ver Anexo Listado de inmuebles y sitios de interés patrimonial con su grado de protección).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 993: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 994: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 995: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 996: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 997: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 998: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 999: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 1000: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 1001: Se admite un puntal mínimo de 2.40mts para viviendas de cubierta plana de hormigón, en caso de cubiertas inclinadas el puntal máximo será de 3.60mts.

Artículo 1002: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 1003: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 1004: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, "Ley General de la Vivienda" se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 1005: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Franja de jardín.

Artículo 1006: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 1007: Se mantendrá la condicional de jardín frontal, su ancho se ajustara a las características específicas de cada calle.

Artículo 1008: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80mts y 1.20mts, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar serán postes metálicos o prefabricados con mayas eslabonadas o alambre y setos vivos.

Portales.

Artículo 1009: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 1010: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.50m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 1011: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 1012: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada.

Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 1013: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Balcones.

Artículo 1014: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 1015: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 1016: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 1017: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes

o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 1018: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 1019: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos

Artículo 1020: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento y elementos prefabricados.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 1021: Se mantendrá una separación mínima de 0.75mts en pasillos laterales.

Artículo 1022: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que no supere el 50% del área del portal.

Artículo 1023: El ancho mínimo de fachada será de 5.00mts para todos los casos.

Artículo 1024: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 1025: En este sector se localiza el antiguo Centrar Azucarero, la Casa del Administrador y el Museo del Vapor los que de acuerdo a sus valores forman parte del Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1026: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Mobiliario urbano.

Elementos higiene pública.

Artículo 1027: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 1028: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona de Nuevo Desarrollo.

Esta Zona al sur de los Repartos Van Troi I y II, declarado en el PGOOT en su Clasificación como: Suelo Urbanizable inmediato previa urbanización y Calificado como: Residencial.

Régimen de Uso.

Artículo 1029: Los usos permitidos son el residencial y de servicios. Como uso convenido la agricultura urbana, debe evitarse el uso productivo.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 1030: Se regula para esta zona como acción Urbanística la HABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la CONSERVACIÓN y RECONSTRUCCIÓN.

Equidad social.

Artículo 1031: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma. Gestionándose por tanto:

Las inversiones (de la zona económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo.

Artículo 1032: Los proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 1033: Los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario y que los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

Organización y ejecución de obras de frentes marítimos o fluviales.

Artículo 1034: No se permitirá la disposición final de aguas residuales crudas o tratadas hacia la zona costera, cuando no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 20:2001 artículo 4.5 y 4.6.

Artículo 1035: En casos excepcionales y previa consulta con el CITMA, y la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física se permitirán las actividades y/o instalaciones no agresivas a la Zona Costera.

Artículo 1036: La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación. Que al desmontarse el área quede desocupada.

Artículo 1037: El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada, a las características de esta zona.

Artículo 1038: Se reforestará con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona. No se admitirá la introducción de especies exóticas o invasoras.

Organización del territorio en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 1039: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos según NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 1040: No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos y embalses. Según NC 27:1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

Artículo 1041: Se permite el uso forestal de la franja de protección del recurso hídrico.

Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 1042: Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento. Según NC 111: 2004.

Artículo 1043: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002. epígrafes 6 y 7).

Artículo 1044: No es permitida la introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables y radio activos en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

Artículo 1045: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana no les será permitido afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos u otras sustancias contaminantes.

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

Artículo 1046: Solo se aprueban los usos compatibles con la función que se realice en cada instalación, quedando prohibido la construcción de viviendas, centros y áreas de recreación y descanso de la población, centro de estudios, instalaciones de carácter social y otros similares dentro de la zona de protección sanitaria establecida para cada caso.

Artículo 1047: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios”. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 1048: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, en las zonas que lo posean, según la norma de proyecto (NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias de 1986, epígrafe 2.30), o hacia las soluciones particulares de fosas individuales; nunca hacia la red pluvial, ni directamente a la calle.

Artículo 1049: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 1050: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 1051: Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación solución de evacuación de aguas residuales y aprobación por los organismos correspondientes.

Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 1052: Se protegerán las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas dentro del perímetro de propiedad de las instalaciones de producción o servicios, las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles, parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 1053: Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 1054: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12m²/habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 1055: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1056: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 1057: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 1058: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos

41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

Artículo 1059: Es responsabilidad de la Dirección de Comunales mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas.

Artículo 1060: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 1061: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 1062: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 1063: No se autorizará la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 1064: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

Artículo 1065: En los proyectos y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas, se incluirá el área verde como un componente de la estructura urbana y se respetará el % de áreas verdes por habitantes indicado por Naciones Unidas de 7-9 m²/habitantes como mínimo.

Artículo 1066: Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada para:

- a. Absorber el polvo, ruidos y gases.
- b. Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.

Artículo 1067: En las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.

Artículo 1068: Las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 1069: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados y Urbanizables**.

Artículo 1070: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, denominándose como:

- a. Los **permisibles** son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.
- b. Los **restringidos** indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 1071: Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Paisaje de Verde Urbano.

Artículo 1072: Para el uso adecuado de las áreas verdes deberán cumplirse las siguientes condiciones.

- a. Las áreas en función del descanso deben estar compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de la radiación solar y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.

- b. Las áreas verdes en función de juegos infantiles no deben ser sembradas de árboles frutales ni de especies espinosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.
- c. En senderos y caminos peatonales deben combinarse árboles de copa extendida con follaje espeso o semiespeso con arbustos a los efectos de garantizar la proyección de la sombra en no menos de las 2/3 partes de la superficie de circulación.
- d. No se ubicarán árboles a menos de 10.00mts de las esquinas y estos deben ser de talla mediana, copa ovalada o cilíndrica, tronco libre mayor de 3.00mts y raíz profunda así como hojas pequeñas.

Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos. Vertederos NC 93-05,06-86.

Artículo 1073: Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. A cumplimentar en el **Suelo Urbanizado**.

Artículo 1074: Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.

Artículo 1075: No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 1076: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. En horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1).

Infraestructura de la red vial.

Artículo 1077: Cualquier acción de la red vial se ajustará a lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1078: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del transporte. Según lo establecido

en el artículo 14 y 15, sección segunda, capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1079: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental. Según artículo 24, sección segunda capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1080: Se prohíbe la reparación total o parcial en la vía. Para instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente efectuar todos los trámites con los organismos implicados.

Artículo 1081: Se requerirá obtener la Licencia de Obra por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1082: Es necesario obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial de la vía, por el órgano encargado de la seguridad del tránsito.

Artículo 1083: Se deben situar las señales y adoptar medidas de protección correspondientes.

Artículo 1084: El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos, según lo establecido en el artículo 30, capítulo III de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1085: En las vías urbanas y rurales se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte. Según el artículo 32, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1086: No se permitirá la instalación de ninguna red técnica en la faja de emplazamiento de las vías rurales que comprende la calzada, el talud, contra talud, estas se instalarán en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento. Según lo establece el artículo 34, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1087: En las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía. Como se establece en el artículo 35, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1088: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías el inversionista puede utilizar con

carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización cuando proceda, los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar. Según lo que establece el artículo 37, sección segunda, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1089: Con el fin de proteger la vía queda prohibido, según el artículo 43 Capítulo V de la Ley 109 Código de Seguridad Vial:

- a. Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.
- b. No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
- c. Depositar dentro de los límites la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.
- d. Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje. Así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que halla sido colocado con un fin determinado.
- e. Conducir animales a pastar o abreviar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.
- f. Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
- g. Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
- h. Queda prohibido la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.

- i. Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.
- j. No se permitirán acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.
- k. Se respetará el ancho de acera y de avenidas en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.
- l. No se permitirán acciones constructivas en las fajas de emplazamiento de las vías y/o redes infraestructurales previstas por el PGOU.
- m. Los proyectos de peatonalización de calles deberán contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.
- n. Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Monumentos.
- o. Será obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 1090: Según el epígrafe 4.1.1 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

- a. Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.
- b. La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.
- c. La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial. Según lo norma el epígrafe 4.1.3 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:
- d. Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla. Según lo

normado en el epígrafe 4.1.4 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y Edificaciones.

Artículo 1091: No se permitirá verter o mantener escombros, materiales, objetos en desuso de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o así mismo en frente a edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias. Según lo establecido en el Decreto 272. Sección II, inciso I.

De la infraestructura técnica de las redes de acueducto y alcantarillado.

Artículo 1092: Se permite la construcción de las redes de infraestructura técnica por los organismos rectores de estas. Dichas acciones se realizarán autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y previo acuerdo con las entidades que se vean afectados por las mismas.

Artículo 1093: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 1094: Se permite acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la DMAA está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2.00mts a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja es compatible las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 1095: Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras, según lo establecido en la norma de acueducto NC-53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1

- a. Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
 - Tubería con diámetro hasta 350 mm-3 m.
 - Tubería con diámetro mayor 350 mm-8 m.
- b. Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
- c. Hasta la base del terraplén-4 m.

- d. Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
- e. Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones-3mts.
- f. Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas 2.00mts.
- g. Hasta los troncos de árboles -3m.

Artículo 1096: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida. Según establece la Norma Cubana (NC 53-121).

Artículo 1097: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 1098: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 1099: Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población, de acuerdo a lo establecido en la NC 53-121 “Acueducto Especificaciones de Proyecto” y la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua”.

Artículo 1100: Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación a las fosas establecidas en la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua”.

Artículo 1101: No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

Artículo 1102: No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.

Artículo 1103: No se permite obstaculizar el drenaje natural de una parcela, en el caso en que sea necesario por razones constructivas, la solución será responsabilidad del inversionista y no se permitirá afectaciones a colindantes.

Artículo 1104: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, según la NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias.

Artículo 1105: La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP.- 1087. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados con la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

- a. 0.50m a los cables de energía eléctrica.
- b. 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- c. 2.00m a la red de acueducto.
- d. 2.00m a los troncos de los árboles.
- e. 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- f. 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- g. 4.00m al eje de la vía férrea.

Artículo 1106: Para las Lagunas de Oxidación será necesario de estricto cumplimiento de lo siguiente:

- a. Se construirá una cerca perimetral que impida el vertimiento de residuales sólidos en sus áreas.
- b. Se prohíbe arrojar residuales sólidos en los alrededores de la Laguna que obstaculice su funcionamiento.
- c. No se sembrarán arboles ni se construirán instalaciones que produzcan sombra sobre la Laguna para no obstaculizar su funcionamiento.
- d. Las instalaciones deben estar emplazada de forma que, teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, eviten la contaminación atmosférica hacia los núcleos urbanos.

De la red eléctrica.

Artículo 1107: Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles. Según NC 94-04.

Artículo 1108: Según NC 94-04 Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el inciso anterior. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 1109: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el decreto 36-78/ julio del 72. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Distancias horizontales:

- a. Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- b. Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- c. Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- d. Líneas 220kv - 20 m a cada lado de la línea.

Artículo 1110: Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 1111: Según epígrafe Cruzamientos, del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04 deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Artículo 1112: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5.00 mts.

Artículo 1113: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 1114: Según el epígrafe 4.1. 6 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

Artículo 1115: Según el artículo 14 del Decreto 177. No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicarán por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicarán por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Artículo 1116: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 1117: Según tabla 12 del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04, las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

De las redes telefónicas.

Artículo 1118: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177.No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

Artículo 1119: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 1120: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177. En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

Artículo 1121: En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán a una altura de 18 pies, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura será de 28 pies.

Artículo 1122: Según el artículo No 2 del Decreto Ley No 177 y lo establecido por la NRCM 241-94 Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar y

obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1123: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/o enterradas se ubicarán por encima cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Prevención del delito.

Artículo 1124: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

Artículo 1125: Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones, controladores espontáneos de la misma.

Artículo 1126: Incrementar la transparencia del espacio público desde el privado, que está delimitado por rejas, verjas y separaciones de verde.

Artículo 1127: Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.

Artículo 1128: Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Artículo 1129: Evitar o eliminar macizos frondosos de las áreas verdes y áreas sin actividad.

Artículo 1130: Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 1131: Toda intervención a espacios públicos (plazas, parques, microparques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) debe de garantizar el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación.

Edificaciones sustentables.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 1132: Se preservaran los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables tales como: aleros, persianas, galerías y portales, entre otros, así como la orientación adecuada de las fachadas. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 1133: Las nuevas edificaciones deberán presentar en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 1.50 m² por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios habrá como mínimo una capacidad de 30 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3 m² por cada treinta metros de cubicación.

Artículo 1134: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

1. Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
2. Se prohíbe la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.
3. No se permiten las superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y del fondo, en que por razón de dichas colindancia se impidan o mitiguen en las mismas la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente en el detrimento circundante del logro de mayor iluminación, asolamiento y eliminación de humedades.

Diseño de microclimas.

Artículo 1135: El diseño de microclima se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patios y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1136: Se prohíbe vertimientos inadecuados que atente contra las condiciones ambientales de estos sitios.

Artículo 1137: La atención sistemática de las áreas verdes y espacios públicos en estos lugares tendrán un carácter prioritario para los organismos competentes.

Artículo 1138: Establecer en las nuevas intervenciones la inclusión de la actividad artística como elemento de diseño ambiental y paisajístico, lo cual tendrá un carácter integral, evaluándose cada sitio en su conjunto.

Artículo 1139: Se establece para los sitios señalados en el artículo 154 el Grado de Protección II.

Puntos focales de barrios.

Artículo 1140: En la Zona Residencial, se afianzarán los puntos focales de atracción pública cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1141: Toda intervención dentro de los límites del suelo a urbanizar, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado; establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica de la ciudad de Caibarién. Manifestándose de forma general en:

- a. Manzanas compactas, con trama de retícula regular. (área original de la ciudad); parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I, calles y aceras que muestran una imagen arquitectónica y urbana particular.

Artículo 1142: Toda intervención, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano, conservando la morfología de las manzanas, referidas en el artículo anterior.

Artículo 1143: En las zonas de edificios multifamiliares; el 45% de la macro-manzana, quedará libre como área interior de uso semipúblico. Podrá estar ocupada por vegetación en compensación con las limitaciones de la ciudad para la incorporación de áreas

verdes de uso público, áreas para juegos infantiles o espacios recreativos para jóvenes.

Disposición de la edificación en la parcela.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1144: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) oscilará entre el 55 y el 65% del área de la parcela, con un 25% de superficie descubierta.

Tamaños mínimos y máximos. Formas de las parcelas.

Artículo 1145: Se incorporarán jardines al frente.

Artículo 1146: En caso de rehabilitación de unidades edificatorias para varias viviendas con acceso único, la parcela teórica que disfrutará cada vivienda será de 60m² de área construida y 10m² de patio, lo cual representa un indicador de 70m² por vivienda.

Artículo 1147: En caso de escalonar las parcelas dentro de las manzanas irregulares, se preferirá mantener la conformación regular de la parcela, quedando el espacio triangular residual como espacio que se incorporará a la acera o espacio público de circulación.

Profundidad edificable.

Artículo 1148: La edificación, , dispondrá su fachada principal en el límite frontal de la parcela, directo a la acera, ocupará el ancho de la parcela y tendrá una profundidad de entre el 75% y el 85% de la extensión de la misma. Lo cual preverá la posibilidad de incorporación de un pequeño traspatio que albergará áreas verdes interiores a la parcela que formarán el conglomerado verde interior de las manzanas de la ciudad tradicional.

Cotas para establecer los planos de nivelación.

Artículo 1149: Se definirá la cota de nivelación de las edificaciones a más de 0.25 cm por encima del nivel de la vía, para lo que se faculta la posibilidad de rellenar. En estas acciones debe garantizarse un drenaje natural del terreno en sentido Sur-Norte y Este- Este. Los 0.25cm se medirán a partir de la superficie terminada de la acera.

Artículo 1150: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1151: Las edificaciones se mantendrán alineadas a la vía para todos los casos.

Artículo 1152: No se admitirán desplazamientos de la línea de fachada original, ni de unas edificaciones respecto a otras.

Artículo 1153: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de obra nueva, referido a: proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 1154: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 1155: En las nuevas construcciones, los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

Artículo 1156: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Artículo 1157: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de parqueos, microparques u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 1158: No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

Artículo 1159: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

Franjas de jardín.

Artículo 1160: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1161: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15m de altura, equivalente a un edificio de 5 plantas, un ancho mínimo de 1mts.

Artículo 1162: Los pasillos laterales y de fondo, los jardines son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 1163: Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 1164: Cuando los pasillos estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la cera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 1165: En pasillos se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 1166: En las nuevas construcciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75m en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10mts de altura).

Tipos y elementos de fachada.

Cercados.

Artículo 1167: Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, vehículos o animales domésticos.

Artículo 1168: La construcción de cercados utilizando setos vivos (plantas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a. Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b. Su ancho no excederá de 0.80 m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- c. La altura máxima será de 1.20 m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.
- d. El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10mts por debajo del nivel de la acera.

Artículo 1169: Las cercas que bordean zonas deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Jardines.

Artículo 1170: Se admite la localización en jardines de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no incluya el área verde, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso, por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1171: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre ésta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 1172: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este una profundidad de 3.00 mts.

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

Artículo 1173: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 1174: No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 1175: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 1176: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 1177: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 1178: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.

Artículo 1179: En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

Artículo 1180: Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

Alturas.

Artículo 1181: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a. La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b. En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- c. La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 3, según corresponda a la zona o sector tipológico.
- d. En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 1182: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20 mts superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura.

Artículo 1183: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 1184: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Sótanos y semisótanos.

Artículo 1185: Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos, en obras ejecutadas por la vía estatal, siempre la edificación lo admita o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 1186: Se admite la utilización de sótanos en parqueos, uso social compatible con la zona donde se ubique.

Salientes.

Artículo 1187: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 1188: No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 1189: Los salientes se regirán según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

Artículo 1190: No se admitirán elementos salientes o perpendiculares a la fachada por debajo de los 2.50 m de altura.

Artículo 1191: No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

Artículo 1192: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 1193: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 1194: Los faroles, porta-faroles u otros elementos se colocarán entre los 2.50 m y los 3 m de altura.

Artículo 1195: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 1196: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 1197: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas, etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 1198: La colocación de establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes queda prohibido.

Artículo 1199: No se admitirán la colocación de equipos de aires acondicionados, extractores u otros de forma saliente o que para su colocación requieran una abertura adicional que rompa el ritmo de las fenestraciones.

Artículo 1200: En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimientos de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

Artículo 1201: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

Balcones.

Artículo 1202: Se permite el uso de balcones en fachada.

Artículo 1203: No se admitirán otras soluciones para el cierre de balcones.

Artículo 1204: En las edificaciones multifamiliares y en altura, el diseño de cierres de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño.

Artículo 1205: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Pasajes.

Artículo 1206: Sólo se admitirán en caso de acciones de rehabilitación integrales de las edificaciones destinadas a vivienda u hospedajes que permitan los accesos secundarios desde los patios interiores. En estos casos el pasillo será de uso semipúblico y se mantendrá bajo régimen de servidumbre de paso.

Artículo 1207: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Marquesinas y toldos.

Artículo 1208: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona.

Artículo 1209: El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.

- b. Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 mts.
- c. Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d. No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- e. El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Artículo 1210: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b. Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- c. Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.
- d. Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.
- e. Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10 metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

Vistas y luces.

Artículo 1211: Se garantizará la no visibilidad directa entre ventanas que ofrezcan visuales hacia el mismo pasillo o pasaje lo que se logrará mediante el desplazamiento de las mismas entre sí a 1 vez y $\frac{1}{3}$ del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 1212: Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

Zona de Producción.

Se localiza al Sureste de la ciudad, limitada al sur y este por la carretera Caibarién - Remedios. Hacia esta zona se localizan industrias de distintas categorías, almacenes y talleres entre los que se encuentran: ISOTEC Heriberto Mederos (Antigua fábrica de Muebles Clínicos), el Combinado Confitero, Almacenes de Viveres, AT Comercial, Fabrica de Dulces, Centro Elaborador y Porcionador, Tintorería, la instalación socioadministrativa de la UCM, del Contingente Leoncio Vidal, Delegación ALMEST, TECNOTEC, Gaviota, Talleres SASA de mecánica automotriz, Lavandería, en la actualidad se ejecuta la inversión de la Fábrica de Pan Congelado, todas ellas de apoyo al desarrollo turístico.

Con excepción de la carretera Caibarién – Remedios y la circunvalante Prolongación del Paseo de Martí que se encuentran asfaltadas y en buen estado, el resto de los viales están en regular y mal estado.

Se definen además las áreas al este del combinado confitero para nuevas inversiones de la rama alimentaria o afines no contaminantes y aledañas a la base de AT comercial para posibles ampliaciones de esta instalación.

El área localizada entre la prolongación del Paseo de Martí al sur y la carretera Remedios - Caibarién, se definen para nuevas inversiones productivas que puedan generarse en la ciudad como apoyo al turismo.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) oscilará entre el 50% y 65% de la superficie útil y el coeficiente de utilización (CUS) estará entre el 65% y el 75%.

Régimen de uso.

Artículo 1213: Se aprueba para esta zona el uso actual y consolidarlo con nuevas acciones constructivas. Será convenido el uso administrativo y la agricultura urbana, se prohíbe el uso residencial.

Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 1214: Para este sector se define como acción urbanística la Conservación y Completamiento y como acción constructiva la Construcción y Conservación.

Calidad del medio ambiente.

Artículo 1215: En las instalaciones productivas se debe garantizar la conexión de sus residuales a un sistema general de tratamiento, según lo establecido en la Ley de Protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales y otras disposiciones vigentes.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1216: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 1217: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1218: En toda la zona de producción se cumplirán de forma obligatoria todas las disposiciones vigentes establecidas en lo relativo a los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, manipulación de productos explosivos y tóxicos, así como la disposición final de residuales.

Red Vial.

Artículo 1219: Frente a vías principales solo se permitirá la localización de las edificaciones socio-administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas.

Artículo 1220: Frente a vías principales no se permitirán la ubicación de almacenes a cielo abierto, talleres con materias primas a granel, bancos de transformadores, naves abiertas, chimeneas, plantas de tratamientos y almacenes de productos combustibles y explosivos.

Artículo 1221: Las nuevas vías principales y secundarias a ejecutar en la zona se ajustarán a las secciones viales definidas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 1222: Las vías colectoras y de servicios proyectadas en el esquema general se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes y documentos de microlocalización y su uso será colectivo y de servicios a todas las instalaciones de la zona de producción.

Redes telefónicas.

Artículo 1223: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 1224: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 1225: Los cierres perimetrales o cercas tendrán de 1.50 a 1.80mts de altura y se emplearán para su construcción muros de bloques, ladrillos, piezas prefabricadas que puedan ser combinadas con mayas eslabonadas. No se permitirá el empleo de madera, planchas metálicas o cercas de postes nacientes.

Escaleras.

Artículo 1226: Se permitirá la construcción de escaleras tanto en el interior como en el exterior de las instalaciones según su requerimiento.

Artículo 1227: Se permiten escaleras metálicas, de hormigón u otro material que garantice seguridad y que se integre a la imagen del conjunto.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 1228: La acción de remodelación referida a cambios tecnológicos se permitirá solo cuando lleve implícito una disminución o eliminación de la carga contaminante al medio ambiente.

Artículo 1229: Solo se permitirán ampliaciones en las instalaciones productivas cuando las soluciones propuestas sean compatibles con las existentes.

Artículo 1230: Se prohíbe la remodelación, ampliación o división de las viviendas que existen dentro de la zona industrial que se serán ubicadas en zonas de desarrollo de viviendas, solo se permite el mantenimiento con los mismos materiales.

Artículo 1231: En las zonas industriales solo se autorizan instalaciones de servicios que han sido previstas para uso común de la industria.

Artículo 1232: Para las nuevas construcciones, ampliaciones y remodelaciones, se permitirán el empleo de materiales diversos siempre que su terminación garantice un acabado estético de calidad. Se favorece el uso de muros de bloques, hormigón in situ o prefabricado, piezas metálicas, tecnologías modernas u otras, siempre que los mismos no sean combustibles.

Artículo 1233: Se permitirá el empleo de construcciones auxiliares, las que presentaran similitud a la edificación principal en cuanto a materiales y terminaciones, percibiéndose como un conjunto.

Artículo 1234: Se recomienda de acuerdo a las características y dimensiones de estas instalaciones el empleo de cubiertas inclinadas, a dos o varias aguas de materiales ligeros como zinc o asbesto cemento.

Artículo 1235: No se permiten cambios de usos que conviertan una edificación productiva o parte de esta en viviendas.

Artículo 1236: No se permite alterar la topografía existente en el sector.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1237: Las nuevas vías principales y secundarias a ejecutar en la zona se ajustarán a las secciones viales definidas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 1238: Se admitirá la colocación de carteles de señalizaciones orientados hacia la vía.

Elementos higiene pública.

Artículo 1239: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

Está conformada por tres pequeñas zonas:

- El Zoológico.
- La arboleda aledaña al Zoológico.
- La arboleda de mangos localizada en la parte posterior del cementerio.
- El cementerio.
- El Estadio de Beisbol y las diferentes áreas deportivas.
- Paseos arbolados:
 - Parque La Libertad,
 - Paseo Martí (ave 5) y
 - Malecón.
- Los espacios verdes de la zona de playa.
- La zona de manglar. (borde costero)

Tanto el vivero como la arboleda de mango se localizan dentro de la faja de protección sanitaria del cementerio (100.00mts), estando sujetas a la NC 93-01-85. También se localiza aledaña al vivero una finca y vivienda privada, afectada por faja de protección sanitaria.

Artículo 1240: Régimen de Uso.

Se determina mantener el uso actual de estas zonas. El PGOU prevé la consolidación de la zona del Estadio de Beisbol con

instalaciones deportivas de diversa índole. Se prohíbe el uso residencial en todas las zonas declaradas anteriormente..

Artículo 1241: Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Para este sector se establece como acción urbanística la Conservación y como arquitectura la Conservación.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1242: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 1243: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 1244: No se permitirá la afectación de las áreas verdes existente en las zonas, incluyendo las localizadas en el Zoológico.

Artículo 1245: Para el caso de la arboleda de mangos localizada al fondo del cementerio dada su cercanía a la Nueva Zona de Desarrollo de viviendas para trabajadores del turismo, se permitirá el uso de la arboleda como área de descanso, pudiendo contar con mobiliario (bancos, luminarias, etc.). Se realizara proyecto de ese espacio.

Artículo 1246: No se permitirá la quema, tala u otra acción que afecte la vegetación natural y áreas verdes existentes.

Artículo 1247: Se permitirá la siembra de especies acordes con las condiciones climáticas y características del suelo.

Artículo 1248: No se permite alterar la topografía existente en las diferentes zonas.

Red Vial.

Artículo 1249: Se respetara la faja destinada a la ejecución del vial Paseo de Martí (prolongación).

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 1250: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 1251: No se permitirá la construcción de viviendas en la zona.

Artículo 1252: Se permitirán acciones constructivas de remodelación en las instalaciones del Zoológico.

Artículo 1253: Se permitirá la inserción de nuevas instalaciones de servicios gastronómicos y recreativos en el zoológico y puntualmente en las áreas aledañas a la arboleda, previo análisis de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1254: En la finca privada aledaña al vivero se regula lo siguiente:

- a. No se permitirá la construcción de viviendas ni remodelaciones de las existentes, su área está comprendida dentro de la faja de protección sanitaria del cementerio.
- b. No se permite la transferencia de solares entre estatales, de estatales a particulares y entre particulares.

Artículo 1255: No se permite alterar la topografía existente, todas las nuevas construcciones se ajustarán a la misma.

Artículo 1256: No se permiten ampliaciones hacia los laterales y fondo del Cementerio.

Artículo 1257: En el Cementerio mantendrán sin modificaciones el muro que delimita el sector por el frente en cuanto a altura y materiales, solo se repararán las partes dañadas.

Artículo 1258: Para la zona del cementerio se cumplirá lo establecido en la NC 93-01-85, con relación a la Franja de Protección Sanitaria Arbolada.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1259: Se admitirá la colocación de señalizaciones de orientación de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la línea de fachada y en contacto con esta.

Mobiliario urbano.

Elementos de delimitación.

Artículo 1260: Cumplir con lo establecido en el Capítulo No 3, Artículo 518, reflejado en este documento.

Elementos higiene pública.

Artículo 1261: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 1262: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

CAPÍTULO No5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

SECCIÓN PRIMERA: SOLICITUDES Y TRÁMITES.

Artículo 1263: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a. En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o

rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de Construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por esa misma instancia o por las Direcciones Municipales de Planificación Física según se determine en el referido documento de uso de suelo.

- b. Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de Planificación Física, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física.
- c. Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.
- d. En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes.
- e. La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo 1264: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

- a. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.
- b. De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c. Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.
- d. En Caibarién existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos y áreas estatales a los particulares, así como para la compraventa de dichos solares y áreas entre particulares.
- e. Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.
- f. Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

Artículo 1265: Los proyectos autofinanciados o rentables en la zona de intervención de alta intensidad que cumplan con las regulaciones y asignaciones correspondientes a sus desarrollos compartidos o codesarrollos, serán beneficiadas por un “procedimiento administrativo acelerado” a través de sus inversionistas nacionales.

**SECCIÓN SEGUNDA: APROBACIÓN DE USO DE SUELO,
AUTORIZACIONES Y LICENCIAS DE
OBRA.**

• Requisitos para tramitación de microlocalizaciones.

Artículo 1266: A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de la misma, a saber:

- a. Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- b. Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c. Fundamentación técnico-económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d. Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- e. Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f. Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g. Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 1267: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, cambios de uso, ampliaciones, actualizaciones caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para las mismas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

• Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de obra.

Artículo 1268: A los efectos de las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a. Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.

- b. Aprobación de microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c. Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d. Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- e. Aprobación del proyecto, emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la Dirección Provincial de Planificación Física y también del Grupo de Expertos Plaza-Playa presidido por el Instituto de Planificación Física.
- f. Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de Monumentos.
- g. Aprobación del proyecto, emitida por parte del Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud.
- h. Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios.
- i. Licencia ambiental emitida por CITMA.
- j. Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- k. Compatibilización con la defensa.

• Requisitos para tramitación de Certificaciones de habitable-Utilizables.

Artículo 1269: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a. Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
- b. Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c. Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.
- d. Habitable o utilizable sanitario.
- e. Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

• **Entidades y comisiones o grupos de consulta y Aprobación.**

Artículo 1270: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a. Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Local de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b. La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c. Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- d. Para el caso específico de las obras de nueva construcción, éstas serán sometidas a la consideración de la DPPF. Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

• **Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.**

Artículo 1271: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para

imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el capítulo 10, relacionados con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

SECCIÓN TERCERA: ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTAS Y APROBACIÓN.

Artículo 1272: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

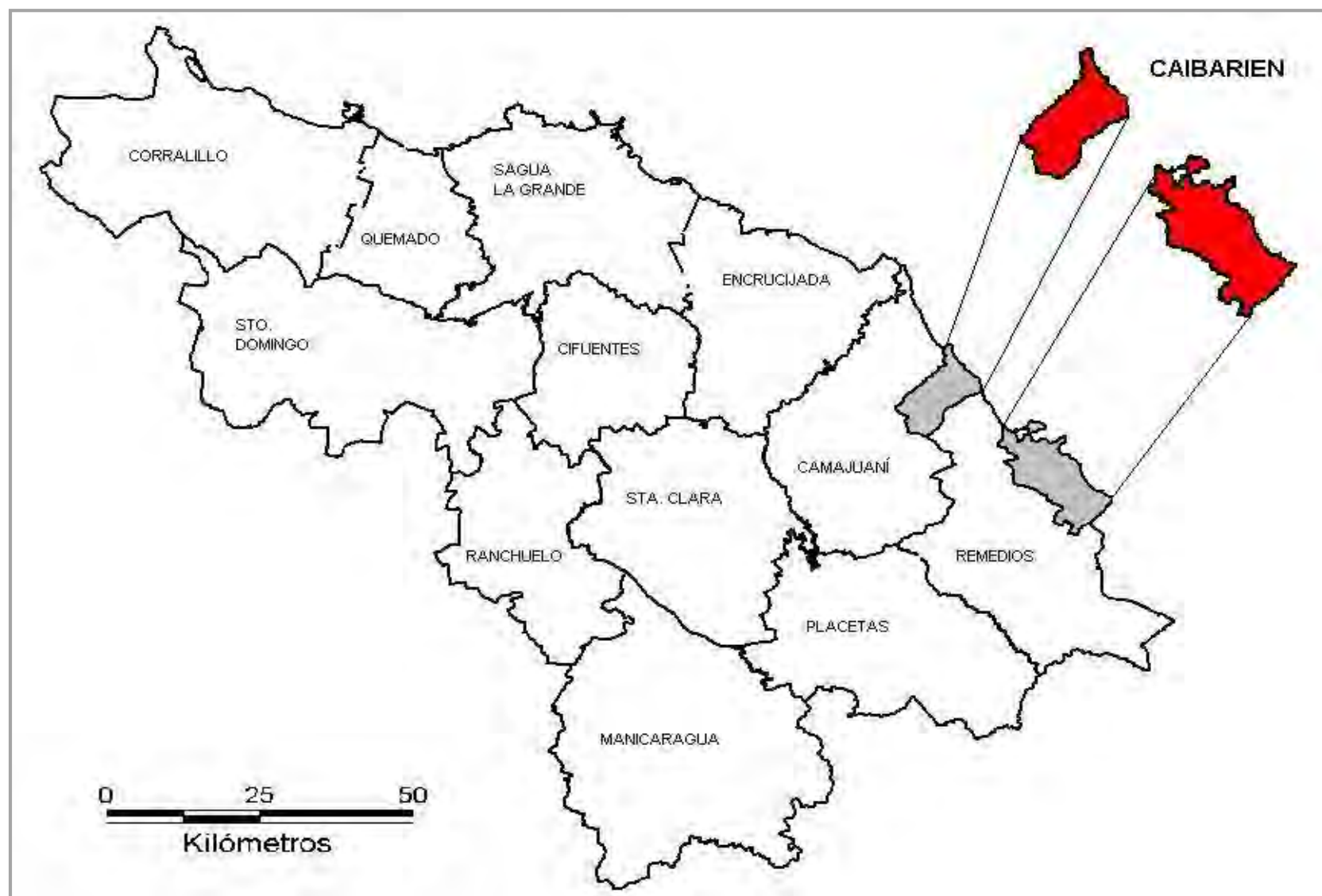
- a. Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b. La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c. Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- d. Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

*SECCION CUARTA: CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE URBANISMO.*

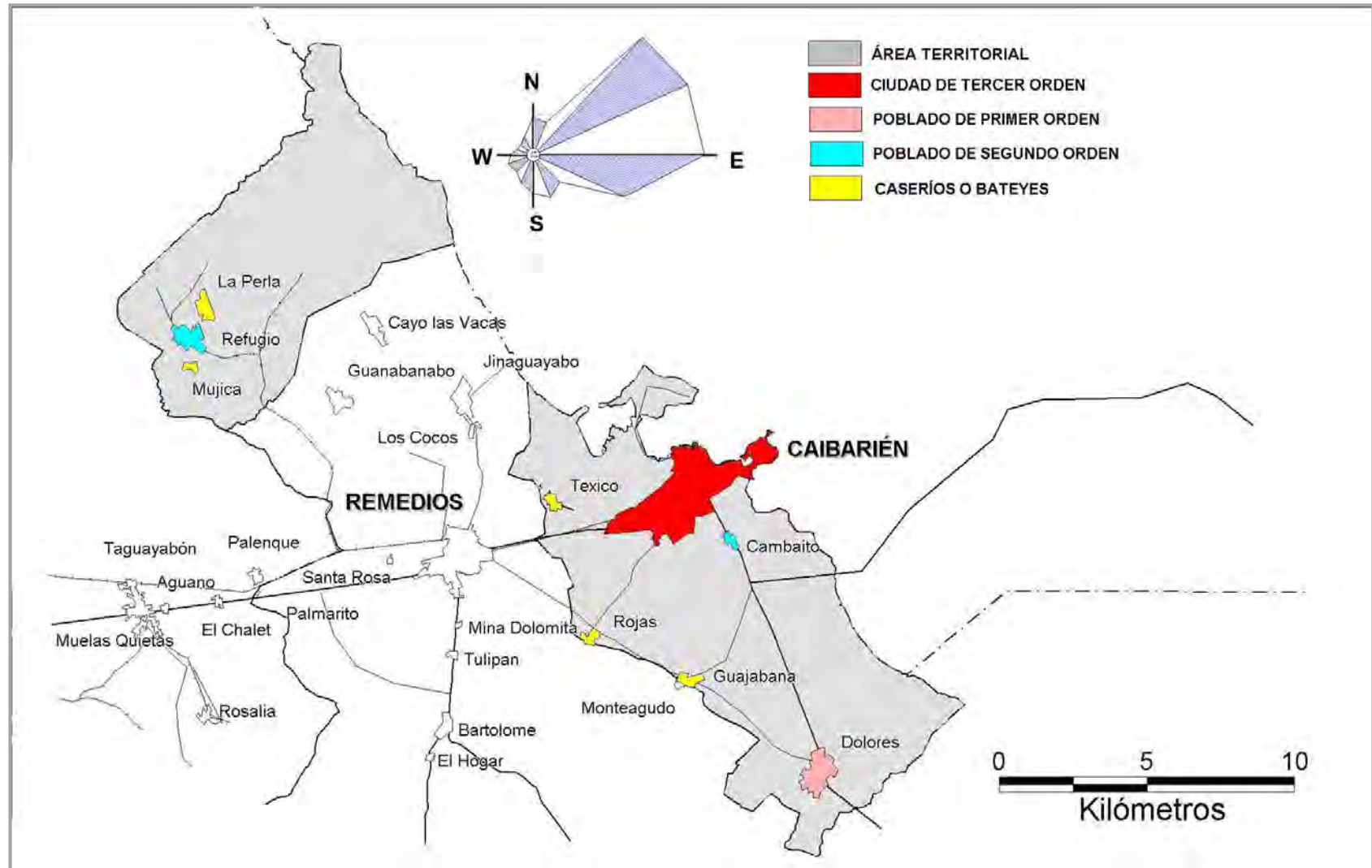
Artículo 1273: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultada para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, están relacionadas en el Decreto 272, De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

CAPÍTULO No6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

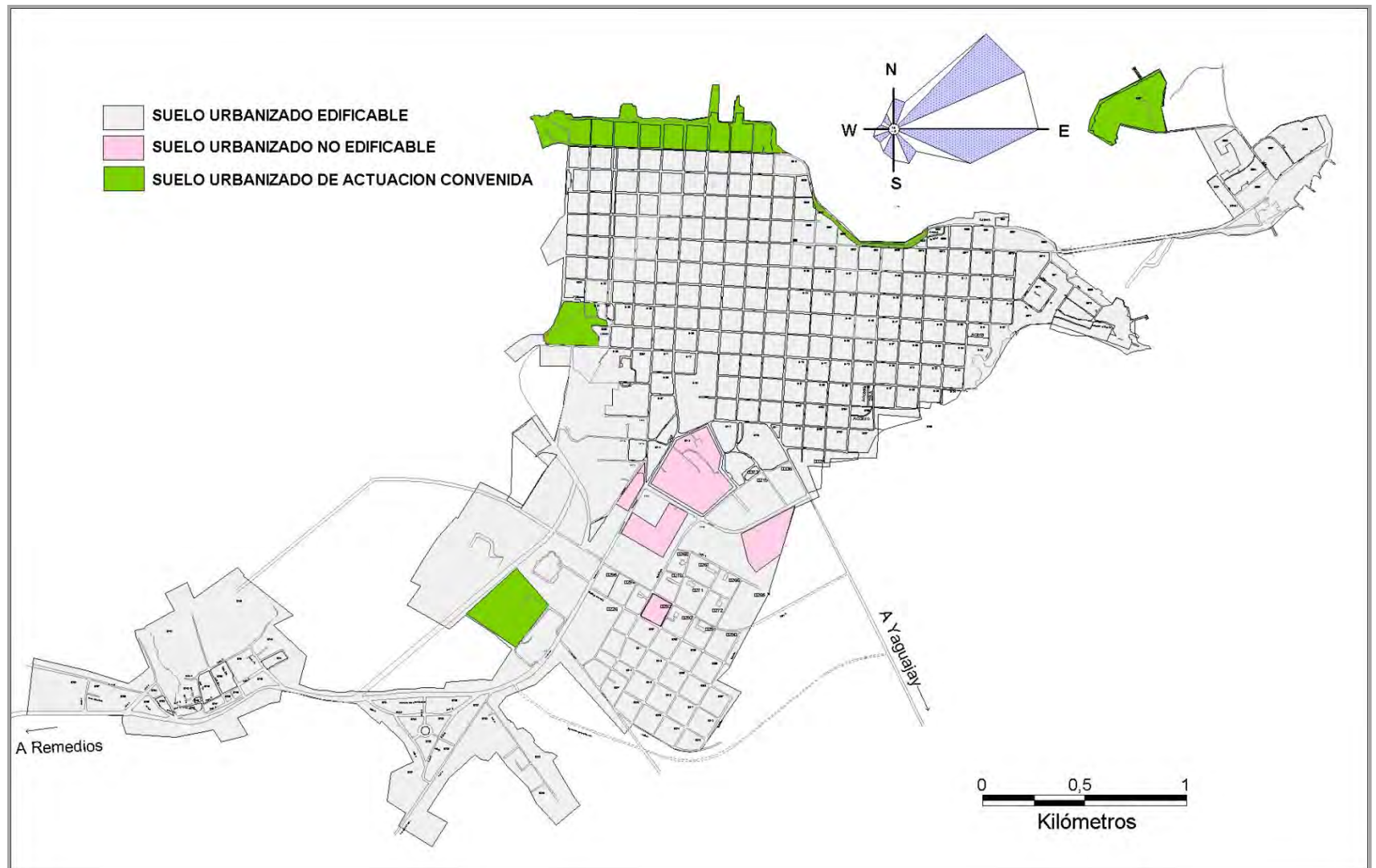
PLANO 1: UBICACIÓN GENERAL DE CAIBARIÉN



PLANO 2: UNIVERSO DE ASENTAMIENTOS POR CATEGORÍA



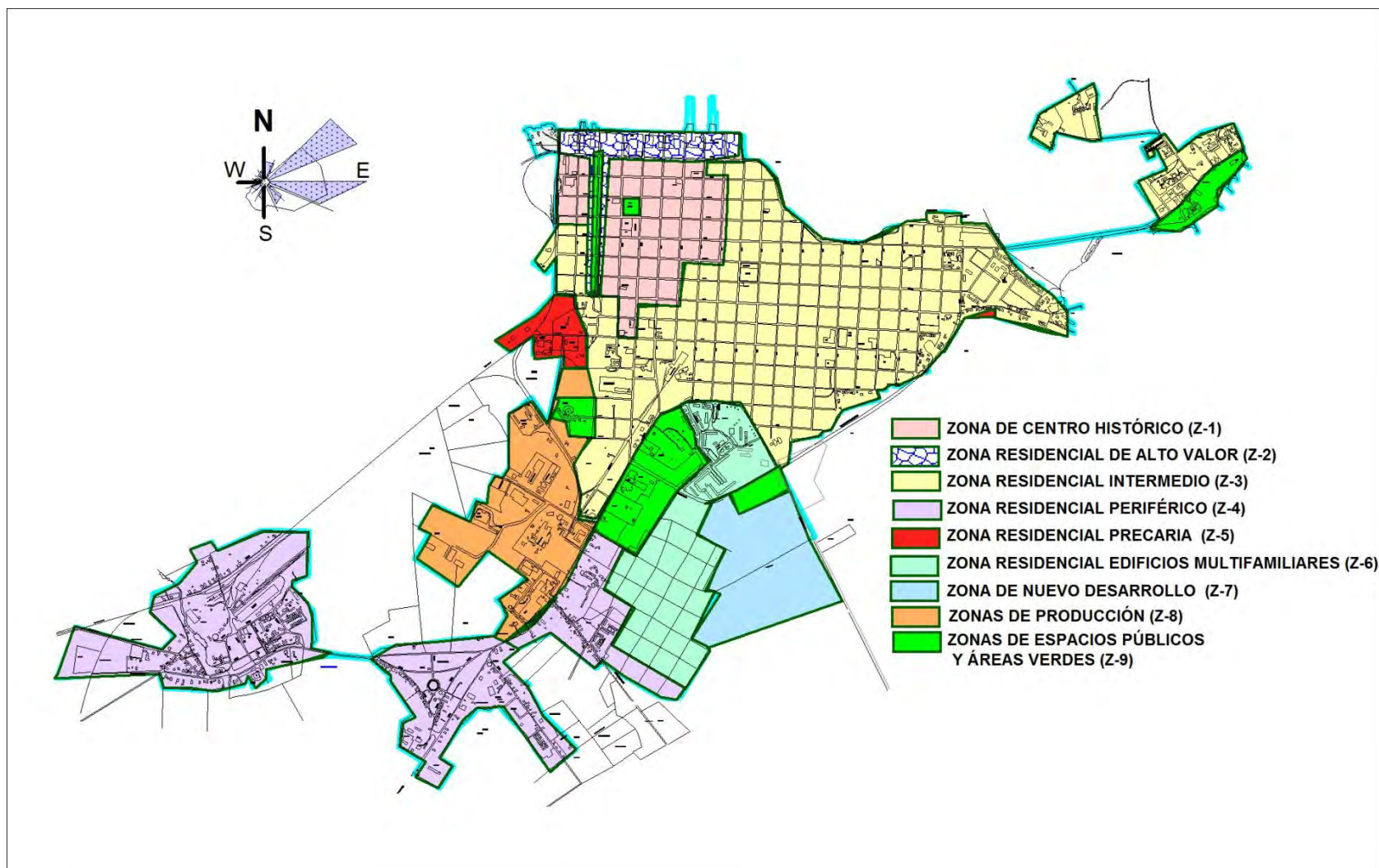
PLANO 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, CABECERA MUNICIPAL



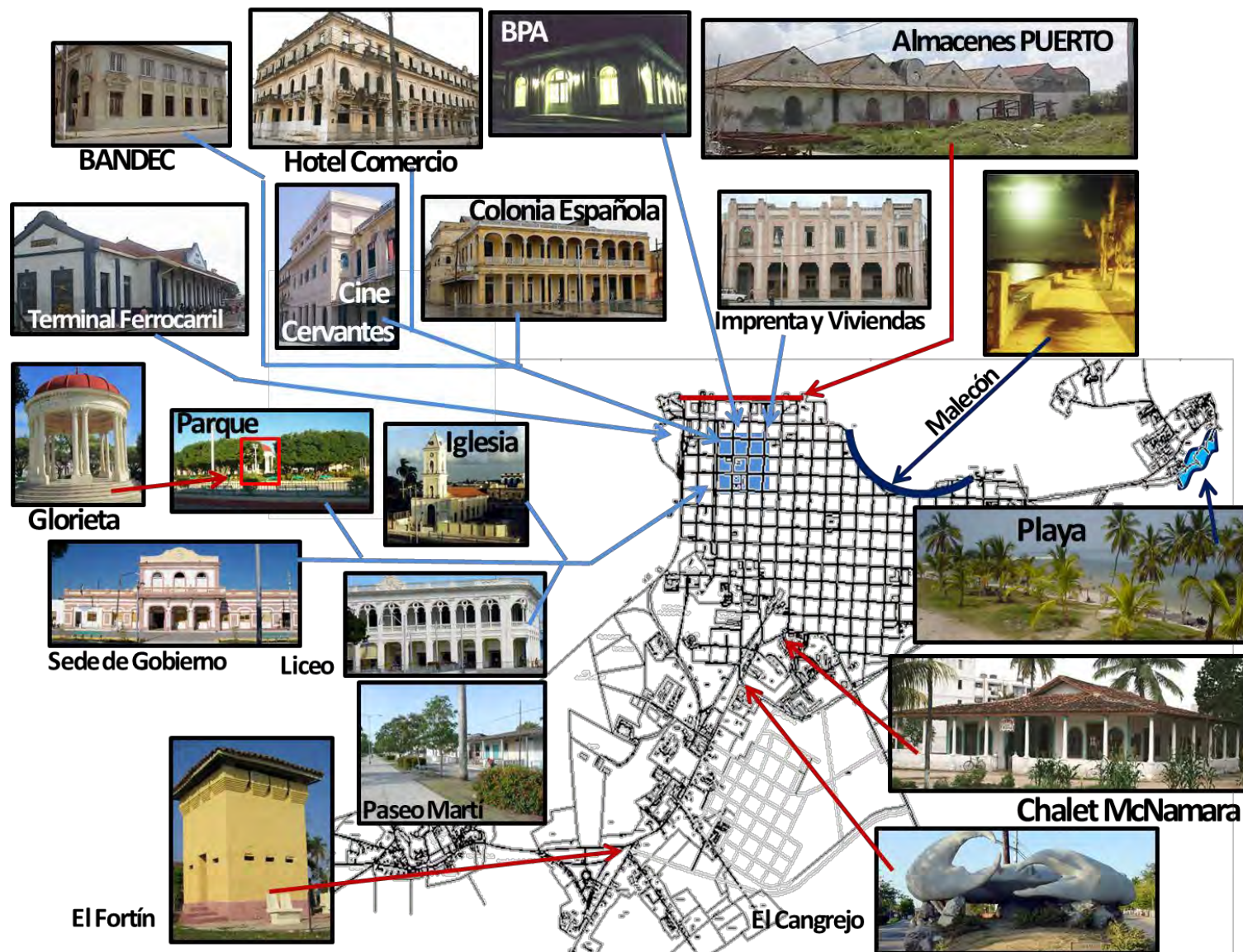
PLANO 4: ZONIFICACIÓN DE LA CABECERA MUNICIPAL

PLANO 5.1: PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.

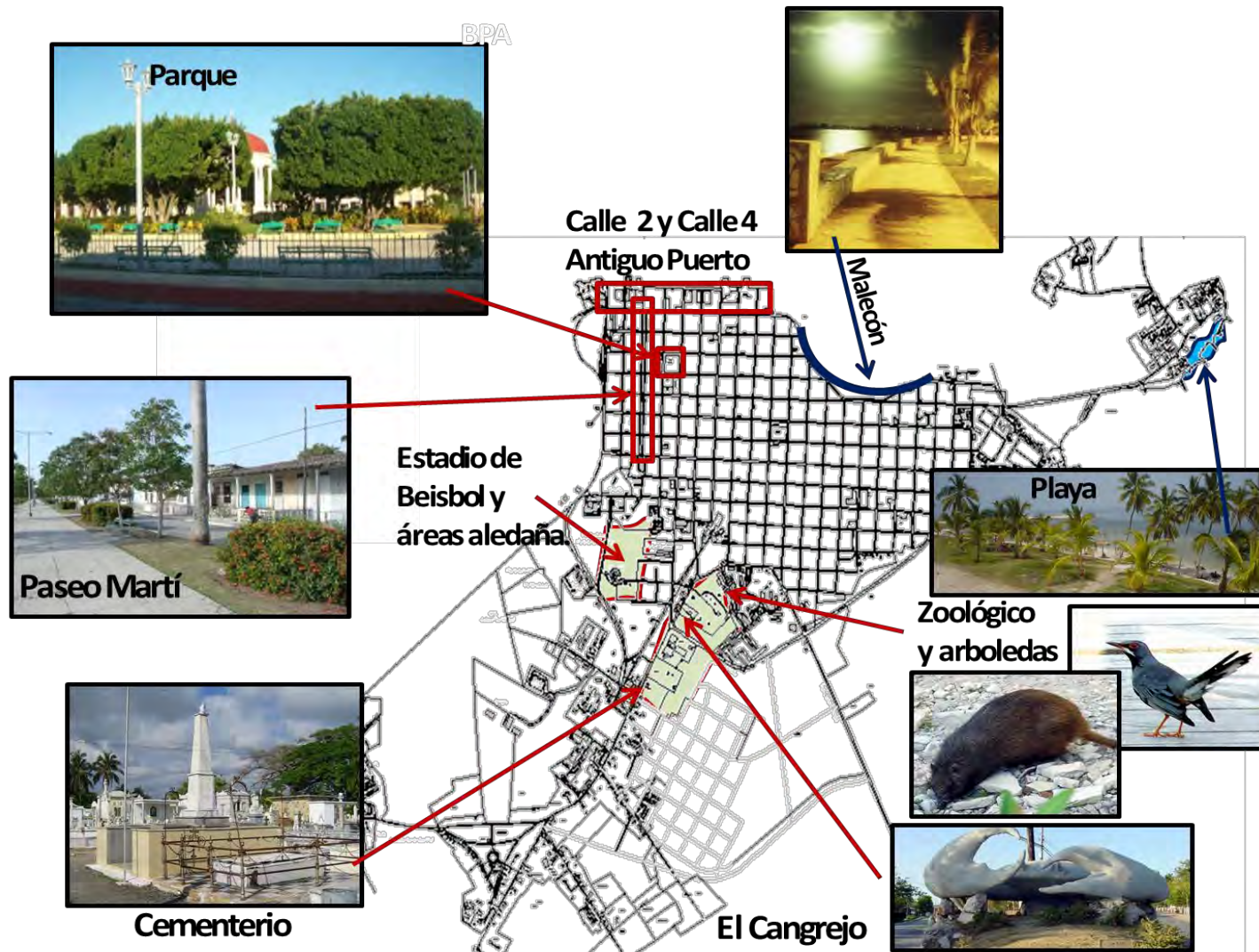
PATRIMONIAL



PLANO 5.2: PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.



ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.



Eclectico



Eclectico con influencia gótica



Eclectico con influencia neocalifornia



•Eclectico con influencia Neoclásico



Eclectico Evolucionado



Tradicional



Coloniales





Neocaliforniano



Protoneoclásico



Art Decó



Moderna

ESTRUCTURA DE LAS MANZANAS.



Manzana Cerradas



Manzana Semi Compacta

MORFOLOGÍA URBANA.



Ocupación de Parcelas
Baja Utilización



Ocupación de Parcelas
Mediana Utilización



Ocupación de Parcelas
Alta Utilización



**Edificación de
con cercados y
planchetas en e
cubiert**



Cercado



Cercado de Portales



**Cercado de portales
Escalera como obstáculo.**



**Puertas y ventanas
con balaustres**



**Portal cercado con buen gusto en la
utilización de los colores.**



**Cercado
Escalera c**

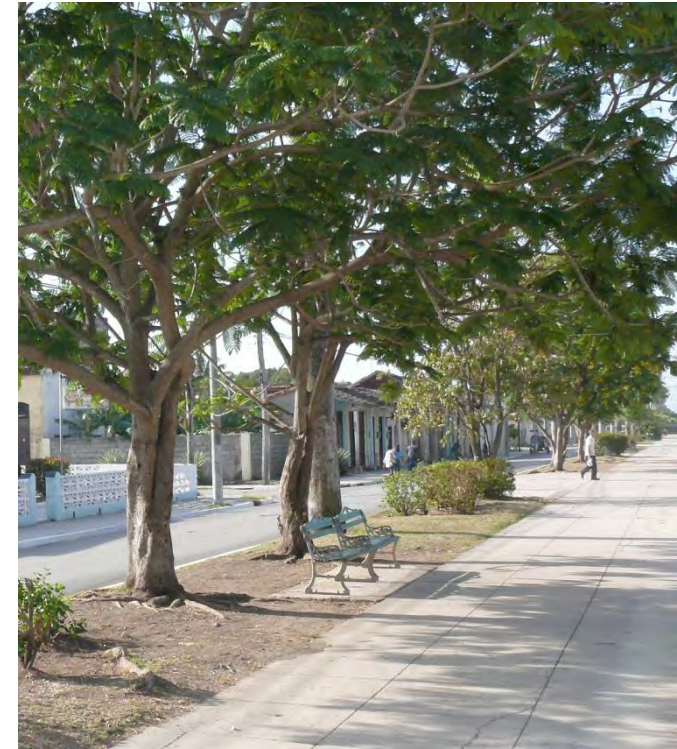


**Pu
c**



**Calle y
Parterre.**

**Paseo
Arbolado.**



Parterre en bordes de calle.



**LISTADO DE INMUEBLES Y SITIOS DE INTERÉS
PATRIMONIAL
CON SU GRADO DE PROTECCIÓN**

Grado de Protección I.

- Sociedad Liceo.
- Casa Consistorial (AMPP).
- Sede de la UNEAC.
- ESBU Julio Antonio Mella.
- Fortín el Crucero.
- Escuela Luis Arcos Bergnes.

Grado de Protección II.

- Escuela Ricardo de la Torre.
- Logia Martí.
- Colonia Española.
- Hotel Comercio.
- Fotografía Martínez Otero.
- Farmacia Marcelo Salado.
- Emisora CMHS.
- Sede del PCC municipal.
- Edificio Imprenta.
- Fonda Árbol de Guernica. (ANSI).
- Antigua Planta Eléctrica.
- Almacenes Rodríguez Canteros.
- Almacén Mambisas.
- Almacén Zárraga.
- Almacén Rodríguez y Viñas
- BPA.
- BANDEC.
- ONAT.
- Parque la Libertad.
- Iglesia Católica.
- Escuela de Economía.
- Estatua de Martí (Paseo de Martí).
- Cine Cervantes.

- Vivienda Calle 12 No. 905.
- Iglesia Presbiteriana.
- Estación FFCC.
- Logia Old Fellow.
- Logia San Juan.
- Chalet McNamara.
- Hospital Nuestra Señora del Carmen.
- Hogar de Ancianos.
- Casa Natal Pablo Agüero.
- Casa Asesinato Alberto Gómez.
- Casa del Maquinista CAI Marcelo Salado.
- Casa Obreros Azucareros.
- Casa vivienda Torre Dolores.
- Cuartel Escuadrón 37.
- Cuartel de la Marina.
- Chalet Crucero Tenería.

Grado de Protección III.

- Hotel Internacional.
- Banco Español.
- Casa vivienda CAI.
- Playa Mar Azur.
- Malecón.
- Escuela Alberto Pis.
- Casa de Cultura.

CAPÍTULO No7. GLOSARIO DE TERMINOS

Red de Transmisión de Energía Eléctrica: constituida por las líneas, transformadores y otros elementos eléctricos, cualquiera que sea su tensión, que cumplan funciones de transmisión.

Conductora: Tubería que va desde la fuente de abasto hasta la T de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

Red de alcantarillado: Parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

Colector principal: Mayor conducto que recibe los residuales líquidos de varios laterales.

Red pluvial: Parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo.

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

Tipología urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.).

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, estos son los aspectos técnicos – constructivos, estéticos y de estilos e higiénicos – ambientales que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

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

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

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

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 que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

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

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

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela, cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. También se le conoce como edificabilidad. Se expresa en m^2 / m^2 .

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

Construcción: Toda nueva edificación que se ejecute.

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

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

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

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general,

perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

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

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

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

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

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

Jardín frontal: Espacio semipúblico descubierto situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada (o portal privado), que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a la ubicación de áreas verdes.

Licencia de construcción (licencia de obra): Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las

obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

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

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

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

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

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

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

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

Medianerías: Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con “derecho de arrimo”.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

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

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

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

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

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

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.
Parqueos: Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para

este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

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

Pasaje: Pasillo público peatonal.

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

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

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

Portal privado: Pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

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

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

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

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

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

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

Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado.

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

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

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

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

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

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

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

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

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

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

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

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

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

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

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

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

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

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

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

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

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

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

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

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

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

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

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

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

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

BIBLIOGRAFÍA.

Artículo 1274: A los efectos de estas regulaciones se incluyen como bibliografía consultada las siguientes:

- Ordenanzas de la Construcción en Cuba (1953).
- PGOT, Caibarién 2013.
- Regulaciones del PGOT 2007.
- Plan de Ordenamiento Territorial Cayería Noreste de VC.
- Instrucción Complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- Instrucción Complementaria, Régimen Urbanístico del suelo.
- Instrucción Complementaria, Espacios Públicos.
- Regulaciones Urbanas, Caibarién 2007.
- Plan Turquino Bamburanao – Caibarién (Parcial).
- Plan Parcial del Hábitat, Zona de Desarrollo Ciudad Caibarién.
- Anuario Estadístico de Cuba. Edición 2012 (ONE).
- Decreto Ley 272 Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- Decreto Ley 212 sobre la Gestión de la Zona Costera.
- Decreto No 55 "Reglamento para la Ejecución de la Ley No 2 de Monumentos Nacionales y Locales"
- Ley No.65, "Ley General de la Vivienda"
- RESOLUCIÓN No. 11/06.
- RESOLUCIÓN No. 55/14.

The background of the slide features a stylized, light blue map of a city grid. The grid consists of numerous small squares representing city blocks, with some larger, irregular shapes indicating parks or other non-residential areas. The map is oriented horizontally and covers the entire background of the slide.

Regulaciones Territoriales y Urbanísticas

**Caibarién
2019**

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA

EQUIPO TÉCNICO:

MsC. Arq. Melvin Pino Linares
Ing. Ismel Bártulos Hernández
Lic. Raúl León Padrón
MsC. Ing. Winnie Zumaquero O'Reilly

OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES PARTICIPANTES:

CITMA
Dirección de Higiene y Epidemiología
Sistema de la Vivienda
OBE
Recursos Hidráulicos
Patrimonio
Acueducto y Alcantarillado
Agricultura
Órgano del Trabajo
Trabajadores Sociales
Dirección Municipal de Educación
Dirección Municipal de Salud
ETECSA
Sectorial Municipal de Cultura
Sectorial Municipal de Deporte
Delegados y Presidentes de Consejo Popular
Gobierno de Caibarién

INDICE

INTRODUCCIÓN

DESARROLLO

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO No.1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

Sección primera. Derrotero del asentamiento.

Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento

CAPÍTULO No. 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Sección primera. Regulaciones urbanísticas

Sección segunda. Premisas conceptuales.

Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana.

Sección quinta. Regulaciones de procedimientos.

Sección sexta. Tablas y normas gráficas.

Sección séptima. Glosario de términos.

Sección octava. Anexos.

CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

Sección primera. Calidad del medio ambiente.

Sección segunda. Protección y preservación patrimonial.

Sección tercera. Usos de suelo.

Sección cuarta. Estructura urbana

Sección quinta. Morfología Urbana

CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO No. 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

CAPÍTULO No. 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

INTRODUCCIÓN

Las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico - administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico que como salida del Planeamiento posibilitan tanto su implementación como el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio.

Su contenido está directamente relacionado con los usos, estructura y morfologías propuestos por el Plan, abordando diferentes grados de detalles de acuerdo a los requerimientos y niveles de planeamiento.

Sus Objetivos se dirigen a:

- Delimitar las zonas objeto de regulación a partir del régimen urbanístico del suelo.
- Definir las acciones constructivas que se permiten o prohíben de acuerdo a las determinaciones del Plan General o Parcial para la zona en cuestión.
- Definir el régimen de Uso especificando los usos predominantes, conveniados y condicionados.
- Establecer las condicionales en función de las características de los elementos que conforman las tipologías urbanísticas y arquitectónicas.
- Identificar las restricciones derivadas de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial.
- El presente documento “Regulaciones Urbanas de la ciudad de Caibarién”, constituye el soporte legal que posibilita la materialización del Planeamiento Territorial y Urbano, por lo que es de vital importancia su aprobación por las entidades correspondientes y posterior divulgación.

“El problema no es que prohibamos construir, sino que indiquemos donde y como debe hacerse”.

Raúl Castro Ruz



DESARROLLO

LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA

ECONÓMICA Y SOCIAL DE CUBA.

VI CONGRESO DEL PARTIDO COMUNISTA DE CUBA.

Lineamiento 120: Se elevará la calidad y la jerarquía de los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano a nivel nacional, regional y provincial; su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la economía y con el Plan de Inversiones.

Se deberá rescatar el uso de la macro localización como herramienta de trabajo de planificación, garantizando la profundidad, agilidad y plazos de respuestas de los procesos obligados de consulta de los Organismos de la Administración Central del Estado y a los Consejos de Administración Provincial inversionistas con el Sistema de Planificación Física. Rescatar la disciplina territorial y urbana.

Antecedentes históricos y evolución del asentamiento

Caibarién, localizada en el Norte y centro del país, constituye una de las ciudades más importantes de la provincia de Villa Clara. Tuvo su proclamación como villa en el 1832, aunque 13 años antes funcionaba su puerto, principal actividad económica y comercial que provocó el origen y posterior desarrollo de la trama urbana, alcanzando su máximo esplendor en la segunda década de este siglo cuando fue el punto fundamental de embarque de azúcar y derivados de toda la región central hacia los Estados Unidos fundamentalmente. El poco calado y el fortalecimiento de otros puntos costeros con mejor operatividad provocaron el paulatino declive de su carácter comercial -hasta su cierre definitivo en los años '80- y su tránsito hacia la actividad pesquera, que persiste hasta nuestros días.

La ciudad se desarrolla entre las curvas 0 y 5 sobre el NMM y además en una zona baja costera, limitada al Norte por el mar

y al Este y Oeste por zonas bajas pantanosas. Un alto por ciento de la población (13 391 habitantes, 40.6 % del total de población) y viviendas se localizan por debajo de la cota 2 de inundación, lo que constituye un alto riesgo en caso de fenómenos hidrometeorológicos. Solo en la zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayó que fue unido a tierra firme por un vial, se alcanzan alturas hasta 13.0 metros.

Contaba la ciudad según datos estadísticos al cierre del año 2012 con una población de 33 683 habitantes {fuente: ONEI Caibarién} que se concentran fundamentalmente hacia la zona central y norte.

Su base económica actual se sustenta en la pesca –captura, procesamiento industrial y astilleros de reparación- que poseen una fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación, otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos; aunque se aprecia una tendencia al tránsito de la base económica fundamental hacia la de apoyo al turismo.

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Ofrece una imagen peculiar a sus visitantes, dada por la presencia de edificaciones de una planta, construidas con paredes de ladrillos y cubiertas de madera y tejas criollas, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales.



Las

zonas de la playa y el malecón constituyen ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

Las primeras referencias de Caibarién datan de 1513, cuando Pánfilo de Narváez, Las Casas y Grijalva, junto a otros colonizadores, arribaron a estos parajes; pero el rápido proceso de colonización hizo que se asentaran a 7 Km. del lugar, fundaran la Villa de San Juan de los Remedios, y por tanto, quedara Caibarién como hacienda ganadera aislada por el temor a los ataques de los piratas. “Caibarién era a la sazón, un espacio de terreno situado en la costa y sus inmediaciones, sin comunicación con la villa más que por el mar, por la vía de Texico (...) era el lugar ideal para el desembarco de los piratas que intentaban atacar Remedios” ⁽¹⁾.

A partir del siglo XVIII los remedianos se percataron de las buenas condiciones de la bahía, y en 1809, los propietarios de Caibarién exponen al Cabildo las ventajas que les proporciona fortificar sus costas y reparar el camino que la une a la villa. Son encargados de las obras Narciso Justa y Miguel A. Hernández, propietarios de ingenios de azúcar. Se habilita el

puerto en 1819 en clase menor, lo que trae aparejado el crecimiento y la elevación de la jerarquía de este en detrimento de Remedios como cabecera.

En 1820 se demuele la hacienda de Caibarién con vistas a edificar la Villa. En 1829 es clausurado el embarcadero de Texico, lo que contribuye a que en 1830 se dé inicio al expediente de formación del pueblo. Después de varias disputas entre los habitantes de los asentamientos existentes de Parrado y Narciso, se decide por este último por ser los terrenos menos fangosos. Justa, dueño del lugar, ofrece terrenos para las oficinas públicas, casas, iglesia, casa del capitán, cuartel, etc., y se funda definitivamente el pueblo el 26 de octubre de 1832.

El primer proyecto para la fundación de Caibarién lo realizó José de Miranda, comandante de Marina, quien trazó un plano con manzanas y plaza rectangulares, y una ancha calzada bordeada de árboles con eje Norte-Sur, que era una prolongación del camino a Remedios.

En 1833, Don Estratón Bauzá y Ortiz de Molinillo es designado secretario de la Colonia de Vives y delegado de la Junta de Población. Publica al año siguiente un documento conocido como el Cedulón Bauzá, que rigió en el plano administrativo y urbanístico, y contribuyó al fomento de la población; autorizó en 1837 a los habitantes de Parrado reparar sus casas y el muelle de forma tal que se unieran los dos caseríos.

El proyecto de Bauzá, que fungía como miembro del Cuerpo de Ingenieros de la Isla, modifica en algunas partes el inicial. Se adoptan manzanas regulares, una calzada con eje norte-sur y la Plaza de la Reina, que abarcaba dos manzanas se trazaron “... 7 calles de N. á S. y otras tantas de E. á O., que se cortan por ángulos rectos con una anchura de 20 varas, a excepción de la Real, á la cual se le fijaron 40 varas para adornarla con hileras de árboles. Distribuida la población en 42 manzanas” ⁽²⁾.

⁽¹⁾ M. Martínez Escobar: Historia de Remedios, Jesús Montero, Habana, 1944, p. 270.

⁽²⁾ Jacobo Pezuela: Diccionario Geográfico, Estadístico, Histórico de la Isla de Cuba, Imprenta del establecimiento de Mellado, Madrid, 1866, t.1, p. 233.

Las manzanas fueron típicas, compuestas por 10 solares: 4 por el Norte, 4 por el Sur (estos con 25 varas de frente por 40 de fondo) y uno por cada lado orientado hacia el este y el oeste (ambos con 20 varas de frente por 50 de fondo), siempre con su frente a la calle.

El desarrollo arquitectónico era incipiente, caracterizado, en lo fundamental por casas de tablas y guano, de tablas y tejas, y en menor cantidad de mampostería y tejas, y de embarrado y guano. Según un censo realizado por Bauzá en 1837, existían en este año 103 habitantes alojados en 32 casas, entre estas, solo una de tablas y, tejas, y nueve inconclusas ⁽³⁾.

Caibarién comienza su desarrollo cuando los productores de la villa inician la plantación azucarera, lo que se refleja en el importe de las operaciones portuarias y da como resultado que, en 1847, sean suspendidas las contribuciones con el objetivo de fomentar su desarrollo. Esto se acrecienta con el establecimiento del ferrocarril.

En 1851 se importa una locomotora y se abre la primera línea férrea entre Remedios y Caibarién, tres años después de establecido el ferrocarril en España y a los 21 de haberse inaugurado el primero en el mundo, lo cual constituye una fecha clave para el desarrollo azucarero de la zona y el auge del puerto; y trajo por consecuencia que los valores exportados por Caibarién en los años sucesivos crecieran en casi un 300 por ciento para alcanzar una media de 438 336 pesos fuertes en el quinquenio de 1851/1855, además, en 1857 se construyen seis muelles y su economía se beneficia producto de la caída del mercado azucarero en Luisiana, Estados Unidos, convirtiéndose éste en el principal importador de azúcar mascabado de la región.

El crecimiento urbano es el reflejo de la economía. En el plano de Jesús M. De la Peña de 1854 se introducen algunas modificaciones con respecto al de Bauzá; aparecen delineados una calle y solares en el litoral sobre

territorio ocupado por el mar y la Plaza de Isabel II, que antes ocupaba dos manzanas, ahora se circunscribe a la norte, y en la sur se ubica la “Iglesia Vieja” y la “Iglesia Nueva”.

Como ya se ha dicho, asociado a la fundación de la ciudad se produjo un litigio entre los asentamientos de Parrado y Narciso; sin embargo, la decisión por este último no fue obstáculo para que la retícula se extendiera hacia el otro caserío, que rectificó la ubicación de sus casas para alinearlas con respecto a las calles que se venían trazando; y fue urbanizándose poco a poco con el establecimiento de nuevos pobladores.

Las construcciones de viviendas se incrementan y queda eximida de contribución toda nueva casa por cinco años. La ciudad se extiende al Este y al Sur, ocupa los mejores terrenos y evade los cenagosos, hacia el norte también crece, pues agrega sobre el mar una franja de relleno que más tarde serviría de asiento a las grandes instalaciones portuarias; mientras, en la costa de Parrado se ubicaban instalaciones menores, como varaderos, zonas pesqueras y viviendas.

En 1878 se produce un hecho importante que le da un impulso al desarrollo caibariense; Julián Zulueta y Amondo⁴, construye una vía estrecha del ingenio Zaza al puerto, por lo que aumenta su zona tributaria y lo suma definitivamente a las zonas portuarias como Sagua y Cienfuegos. Esta vía se erigió en la, hoy, calle Goicuría, que servía de límite entre Parrado y Narciso, lo que le otorgó importancia, además de que servía de acceso a los productos agrícolas desde la zona de Dolores.

El ferrocarril también determina el trazado urbano; al inicio las vías se introducían en el pueblo, pero al obtener Caibarién el título de municipio -1879-, se trasladan hacia el oeste en que se establece un amplio patio ferroviario, que sería el asiento de la estación Argüelles en 1886. La presencia de las vías férreas y las malas condiciones del lugar frenaron el crecimiento hacia el oeste.

³ Alberto Ayala: Libro de Caibarién, Imprenta Iris; Caibarién, 1918, p.30.

⁴ Julian de Zulueta y Amondo, Álava, España, 1814. Destacado comerciante, dedicado a la trata o traslado de negros desde las costas de África hasta las plantaciones azucareras.

Otras sendas importantes son Justa (calle del Fundador), donde se radicaron importantes acaudalados de la zona y se ubicaron almacenes, instalaciones de servicio, comerciales, hoteleras, al mismo tiempo que servía de conexión entre la estación de ferrocarril y el centro. Y la avenida 11, Príncipe de Anglona, que fue utilizada como acceso por los que venían de Remedios, y no la calle Real, que se concibió con este fin pero que nunca se llegó a enlazar con el camino a Remedios.

El siglo XX representa el florecimiento de la economía caibariense. La construcción de viviendas se incrementa de forma notable, y la especulación de la tierra es tan fuerte que llegan a parcelarse y venderse varias hectáreas de terreno ocupadas por el mar, las edificaciones crecen hacia el este y el sur, y comienza a fabricarse en Punta Brava, en que los terrenos eran más baratos al ser más bajos.

El desarrollo económico trae consigo la ejecución de numerosas obras de carácter público: la planta eléctrica que suministró energía a Caibarién y Remedios (1911), el acueducto de Bartolomé (1917), se culminan el tramo de vía estrecha a Yaguajay y la carretera a Zulueta (1913), se instala una ruta de ómnibus urbanos a Punta Brava (1925) y se repara la carretera entre Remedios y Caibarién (1928). Surgen además nuevas industrias que apoyan el desarrollo constructivo: la Fábrica de Mosaicos y Materiales de la Construcción (1913) y se invierten numerosos recursos en la consolidación de las instalaciones portuarias, fundamentalmente los almacenes de azúcar.

En cuanto a la población, esta crece de forma significativa en el período comprendido desde 1899 hasta 1931, con una tasa de crecimiento de 2.67 %, superior a la nacional de 1.9%.

La ciudad crece tan rápido que en 1923 se decretan ordenanzas de construcción para el término. Estas dividen la ciudad en tres zonas con regulaciones específicas para cada una, en cuanto a materiales de construcción a emplear, la altura de los edificios, la alineación de fachada, las dimensiones de los portales y de los salientes de decoraciones y molduras, según su ubicación en calles o avenidas.

Después de la década del 30, Caibarién se sume en una profunda depresión, sufriendo la crisis que afectó a la industria azucarera.



Las construcciones se reducen a algunas viviendas en el reparto Las Torres, concebido bajo el esquema de un asentamiento burgués en la periferia urbana, algunas tiendas en el Centro de Servicios y se desarrolla la Playa con la construcción de balnearios.

Las condiciones naturales de la bahía (su poco calado) entorpecen el desarrollo del puerto, el que queda relegado al tráfico de patanas hasta Cayo Francés; por otra parte, la pesca se mantiene como fuente de ingresos. Esta situación hace que la economía de la ciudad vaya decayendo

poco a poco, y con ella ocurre un estancamiento de la vida social de la ciudad, situación que se mantiene prácticamente inalterable hasta llegar a los años 60.

En el período revolucionario se ejecutan nuevas inversiones hacia la zona sur de la ciudad (Reparto Van Troi), los edificios en la Playa, el Reparto Ciudad Pesquera y se materializan algunas instalaciones productivas en la zona industrial (Fábrica de Bicicletas, Combinado Confitero). También ocurren algunos cambios de uso de locales en la zona de Centro de ciudad, adaptándose a los nuevos requerimientos del desarrollo (nuevas escuelas, policlínicos, entre otras)

A diferencia de otras ciudades del país donde en la década del 1980 se produce un crecimiento extensivo a partir de las nuevas zonas de crecimiento de viviendas de una y dos plantas, en Caibarién solo se ejecutaron pequeños grupos de viviendas en zonas periféricas; a la vez que se manifiesta un proceso de subdivisión interna de los lotes originales de viviendas dentro de la trama urbana, lo que por supuesto provoca modificaciones a la morfología.

En los años 80 se produce el cierre definitivo del puerto de Caibarién, provocado por la aparición de otros puntos con condiciones naturales más favorables (Cienfuegos, Isabela de Sagua) y el tránsito hacia la actividad pesquera, la que actualmente constituye la base económica fundamental de esta ciudad; otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos.

La zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano, ha sido históricamente el área recreativa preferencial de los pobladores de la

ciudad y la región. En el año 2003 se realizó un programa emergente encaminado a recuperar las instalaciones de servicios, mejorar la infraestructura técnica y las condiciones de la playa a partir del vertimiento de arena por sectores de costa. A partir del año 2010 se reforzó todo el trabajo de recuperación, reparación y mantenimiento de todas las instalaciones e infraestructura técnica y creación de otras nuevas instalaciones para mejora de los servicios en esta área urbana.

El Malecón se ha reafirma como la nueva imagen a la ciudad, actuando además como barrera ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos. Las áreas libres aledañas a él poseen un alto valor paisajístico y representan un potencial para crear nuevas funciones sociales y recreativas.



Resultados del taller para el perfeccionamiento de las Regulaciones

En el intercambio participaron especialistas del CITMA, Arquitecto de la Comunidad, Patrimonio, Sistema de la Vivienda, Acueducto y Alcantarillado, la Empresa Eléctrica, ETECSA; Salud, Cultura, Educación, Deporte, Órgano del Trabajo, representantes del Gobierno, entre otros, que emitieron criterios válidos para el perfeccionamiento de las regulaciones, tales como:

- Proponer regulaciones específicas para zonas con planteamientos reiterados.
- Profundizar en algunos términos utilizados que desconoce la ciudadanía.
- Emplear una misma clasificación en entidades con trámites similares, cuando se hace referencia a tipologías constructivas.
- Profundizar en las regulaciones vinculadas a litigios y quejas como: medianerías, vistas y luces.
- Actualizar el patronato de vía y la subordinación de algunas instalaciones que están dudosas a la hora de intervenirlas.
- Profundizar las regulaciones del Centro histórico Urbano, fundamentalmente con aspectos vinculados a la actividad de cuenta propia.
- Profundizar todas las regulaciones relacionadas con el saneamiento e higiene de la ciudad.

Fue una máxima para todos, la necesidad del constante intercambio para actualizar sistemáticamente las regulaciones; así como la participación del pueblo caibariense para emitir también sus criterios, apoyándose para ello en los medios de difusión masiva de la ciudad: radio y canal de televisión.

El Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Caibarién, orienta el proceso de planeamiento urbano de la misma en un período del 2014-2020.

Los Objetivos que persigue son:

OBJETIVOS GENERALES

En cuanto a uso del suelo:

1. Determinar su mejor aprovechamiento y vocación de acuerdo al uso y destino del suelo urbano a corto y mediano plazo de forma tal que sirva de apoyo a estudios exploratorios a largo plazo.
2. Determinar la localización de actividades económicas y sociales más adecuadas teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de desastres naturales y tecnológicos.

En cuanto a Estructura Físico Espacial:

1. Elaborar una estructura para mejorar el funcionamiento, la integración y accesibilidad, dentro de la ciudad y en su vinculación con

el territorio, teniendo en cuenta el equilibrio entre desarrollo económico y la protección medioambiental.

En cuanto a morfología:

1. Proteger y rehabilitar el patrimonio arquitectónico, ambiental, y cultural existente.
2. Potenciar áreas de nuevo desarrollo con una adecuada calidad funcional y visual de forma tal que contribuya a mejorar la imagen urbana de la ciudad.
3. Proteger los espacios de uso público.
4. Proteger los espacios a cualificar dentro de la ciudad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Regular el uso de suelo por zonas en la ciudad.
2. Aprovechar e incrementar la infraestructura técnica existente.
3. Elevar las condiciones de hábitat y calidad de vida de la población en la ciudad.
4. Lograr un mejor aprovechamiento de áreas libres dentro de la ciudad.
5. La conservación, rehabilitación y mantenimiento del centro histórico de la ciudad.
6. Protección del medio ambiente.
7. Protección de la Cuenca Hidrográfica.
8. Preservar y cualificar el entorno cultural y paisajístico dentro de la ciudad.
9. Protección de la ciudad ante la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

Para ello se trazaron 5 líneas estratégicas, cada uno con objetivos por cumplir, los cuales son:

1. **DOTAR A LA CIUDAD DE UNA INFRAESTRUCTURA TÉCNICA QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES ACTUALES Y LOS INCREMENTOS PREVISTOS.**

Objetivos:

1. Mejorar y ampliar el servicio de agua con vistas a cubrir las demandas actuales e incrementos previstos

2. Implementar soluciones individuales o por zonas que en el futuro se incorporen o formen parte del sistema general de alcantarillado de la ciudad.
3. Lograr que el sistema de drenaje actual y el de los nuevos crecimientos funcionen eficientemente.
4. Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica de transporte capaz de asimilar los flujos vehiculares previstos y vincule las diferentes zonas de la ciudad.
5. Desarrollar una infraestructura eléctrica y de comunicaciones capaz de satisfacer las necesidades actuales y perspectivas.

2. MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HABITAT EN LA CIUDAD Y PREPARARLA ANTE EL FUERTE IMPACTO MIGRATORIO GENERADO POR EL TURISMO.

Objetivos:

1. Mejorar las condiciones del hábitat en la ciudad.
2. Desarrollar el hábitat en la zona sur de la ciudad.

3. PROTEGER Y REHABILITAR EL PATRIMONIO AMBIENTAL DE LA CIUDAD Y PREPARARLA PARA MINIMIZAR LOS DAÑOS ANTE LA OCURRENCIA DE FENÓMENOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

Objetivos:

1. Mejorar y recuperar el patrimonio ambiental de la ciudad y garantizar la calidad ambiental en la zona prevista para el crecimiento del hábitat.
2. Adecuar las zonas de mayor riesgo de la ciudad para atenuar los efectos antes la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

4. POTENCIAR A LA CIUDAD COMO PUNTO FUNDAMENTAL DE APOYO AL TURISMO Y PROMOVER SU DESARROLLO INDUSTRIAL.

Objetivos:

1. Potenciar a la ciudad como punto fundamental de apoyo al desarrollo turístico en la Cayería.
2. Promover la modernización de las instalaciones de producción existentes y su adecuación a los nuevos requerimientos del desarrollo económico de la región.

5. POTENCIAR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LA CIUDAD, PROMOVRIENDO SUS VALORES HISTÓRICOS, URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS Y CREANDO NUEVAS OFERTAS PARA LA POBLACIÓN Y EL TURISMO.

Objetivos:

1. Proteger y rehabilitar el centro histórico urbano, promoviendo sus valores y creando nuevos servicios que revitalicen la zona.
2. Consolidar y desarrollar la playa Caibarién como polo turístico provincial.
3. Potenciar la zona del malecón con uso turístico y la recreación.
4. Rescatar el patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

ESTRUCTURACIÓN FÍSICO ESPACIAL

Se conservará la estructura urbana existente en cuanto a distribución espacial de las funciones urbanas. Las nuevas zonas de crecimiento del hábitat y de instalaciones de producción se desarrollarán hacia el sur y suroeste de la ciudad, en zonas favorables desde el punto de físico – natural para estas funciones.

Se revitaliza el Centro de Servicios de la ciudad en su actual posición, con nuevas ofertas gastronómicas, culturales y recreativas, que den respuesta a las necesidades de la población y el turismo de tránsito y contribuyan además a reforzar el carácter de subcentro provincial.

Se mantiene la recuperación de la función de almacenaje en la zona norte de la ciudad –antigua zona portuaria- aprovechando el potencial que oferta la zona, conformando 2 subzonas fundamentales: la Oeste comprendida entre la Base de Pesca Deportiva y la avenida 3, y la Este entre las Avenidas 9 y 13, permanecerán algunas instalaciones productivas afianzadas como el Establecimiento Pesquero Industrial y la Vinatera del Norte.

El desarrollo del turismo en la cayería noreste posibilita el arribo de turistas a la ciudad, pudiendo estos utilizar la vía marítima, por lo que es imprescindible la rehabilitación de la franja litoral y la recuperación de los muelles comprendidos entre las avenidas 3 y 13. Las manzanas inmediatas a esta zona y ubicadas al norte de la calle 4 se preservarán para la localización de nuevas instalaciones de servicios de nivel superior o vinculadas al turismo de tránsito. Al sur de la calle 4 también se reservan áreas para la localización de servicios de nivel superior o inmobiliario, aprovechando el potencial en área que ofertan almacenes y otras instalaciones en estado ruinoso.

La calle 4 se mantiene como continuidad del vial malecón, creando un eje costero que vincule en sentido este-oeste la playa, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 5, 9, 11, 13 y 21) facilitando la conectividad entre las distintas zonas de la ciudad y la interrelación de los sistemas automotor y marítimo.

El área del malecón se consolida con nuevos espacios públicos y algunas instalaciones de servicios aisladas que posibiliten el descanso y la recreación, creando una fachada de la ciudad al mar y permitiendo la recuperación el litoral con actividades tradicionales (como las regatas, la pesca deportiva, etc.). La función turística de la playa se refuerza a partir de la ejecución de nuevas instalaciones de alojamiento y servicios que propicien el descanso y la recreación de la población.

Hacia el sur de la circunvalante actual de la ciudad se sigue construyendo la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo. Se emplearán tecnologías constructivas que posibiliten el crecimiento en alturas (4-5 plantas) y un mayor aprovechamiento del suelo. La zona contará con servicios básicos para la población residente y de nivel superior (Subcentro

de servicios). Se prevén además áreas para la construcción de viviendas por el estado en una y dos plantas y esfuerzo propio de la población.

La zona industrial se consolida al suroeste de la ciudad a partir de la ejecución de las bases de apoyo al turismo, ampliaciones de instalaciones existentes y otras actividades productivas que puedan generarse en la ciudad.

El trazado de la red vial existente y las nuevas vías propuestas (prolongación al sur del Paseo de Martí, circunvalante Este, etc.) posibilita la comunicación entre la ciudad actual y las nuevas zonas de crecimiento, así como el vínculo con la cayería.

Las áreas verdes se potenciarán, dentro de la trama urbana compacta hacia el interior de las manzanas y en los espacios públicos, y en las áreas libres de la zona del malecón, la playa y la calle 4, cumpliendo funciones climáticas y paisajísticas. Hacia la zona sur de la ciudad, se prevén insertadas en las nuevas zonas de viviendas, así como cumpliendo funciones de protección contra los efectos de la contaminación causada por el cementerio, las tenerías, etc.

Las áreas deportivas se desarrollarán teniendo como centro principal las áreas aledañas al estadio de béisbol Humberto Jordán, con otras instalaciones puntuales de importancia localizadas en la zona del litoral como la Escuela Provincial de Velas, la cancha de Baloncesto (ave 3 e/6 y 8), la cancha de Tenis de Campo (ave 13 e/4 y 6) y la Base de Pesca Deportiva. También en las zonas del malecón y la playa, se prevén instalaciones de este tipo.



CAPÍTULO No1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: Derrotero del Asentamiento

El municipio de Caibarién se encuentra ubicado al extremo noreste de la Provincia de Villa Clara. Limita al norte con la Bahía de San Juan de los Remedios, al sur con el municipio de Remedios, al este con el municipio de Yaguajay y al este con el municipio de Camajuaní y Remedios. Posee una extensión territorial de 385.76km² incluyendo los cayos. (Nueva DPA).

DERROTERO

Partiendo del extremo noroeste de la ciudad (Base de la Federación de Pesca Deportiva) y tomando rumbo este por toda la calle 2 (ambos lados) pasando por las instalaciones del Combinado Pesquero y Escuela Provincial de Velas bajando rumbo sur por el litoral hasta interceptar la calle 4 y Ave-19, se sigue rumbo este por todo el litoral y bordeando las instalaciones de CAIMAR (Futuro Náutico de la ciudad), se sigue bordeando el litoral con rumbo este hasta interceptar el canal de Las Varas, se cruza este y se bordea el lado derecho del mismo con rumbo noroeste hasta llegar al extremo del canal de entrada al refugio de embarcaciones de la pesca y tomando la línea de costa pasando por los astilleros de GEOCUBA y Destacamento Guardafronteras, se sigue la línea de costa hasta llegar al faro y siguiendo el trazado hasta interceptar el extremo noroeste de la cerca perimetral de las cabañas del INRA, siguiendo la línea de costa y bordeando las viviendas existentes y el Hotel Brisas del Mar y toda la línea de playa hasta llegar al canal de Las Varas, se cruza este siguiendo el litoral y bordeando las áreas del astillero de APOTEC, almacén central hasta tomar la antigua línea del FFCC de vía estrecha (desactivada) y el trazado del proyecto de la Circunvalación Este de la ciudad hasta llegar a la Carretera Caibarién-Yaguajay (Rotonda en proyecto), se gira rumbo sureste por esta carretera aproximadamente 420.00 m hasta interceptar el vial (calle C en proyecto), se toma rumbo suroeste aproximadamente hasta interceptar la calle 5^{ta} (en proyecto), a una distancia aproximada de 650.00 m hasta interceptar el trazado de la segunda circunvalación donde girando rumbo noroeste hasta interceptar el camino viejo al vertedero donde 50.00 m después de calle H y girando rumbo noreste pasando por detrás de las viviendas existentes y bordeando los límites de la antigua carpintería del MINAZ, y

aproximadamente 50.00 m paralelo a calle G hasta tomar el límite exterior de los almacenes de la EIA, girando rumbo noroeste cruzando la calle G (camino a Rojas) y la vaguada frente a los almacenes de la EIA, donde giramos rumbo suroeste y bordeando la Tenería “Hermanos Herrada” donde siguiendo el rumbo 50.00 m paralelo a calle F hasta pasar la toma de agua (Acueducto Bartolomé), se toma rumbo oeste a 20.00 m paralelo a la Carretera Caibarién-Remedios (por su lado sur) y siguiendo por detrás de las viviendas existentes, Caza del Azucarero, campo de pelota, camino de araña hasta llegar al ramal del FFCC a Guajabana donde subiendo rumbo norte (borde derecho) interceptar el camino a Texico y tomando por este con dirección al central y por detrás de la vivienda de Crispín Montes de Oca, subiendo rumbo norte por el río Reforma hasta llegar (calle paralela) nuevamente a la línea de FFCC Caibarién – Remedios y pasando 40.00 m tomarán rumbo este por detrás de las viviendas existentes hasta el límite de la CPA “Jesús Menéndez” y tomando rumbo sureste aproximadamente 520,00 m hasta interceptar la Carretera Caibarién – Remedios, se gira rumbo este a 20.00 m paralelo a dicha carretera por su lado norte hasta interceptar la vía en Proyecto Prolongación “Paseo Martí”, se toma rumbo noreste aproximadamente 300,00 m y bordeando todo el límite de las áreas otorgadas a la Base de Apoyo ALMEST hasta interceptar la zanja de residuales de la Tenería y tomando rumbo sureste aproximadamente 300.00 m hasta interceptar el límite de las naves de la EMCOR, AT Comercial, Almacén de Víveres donde imaginaria y aproximadamente 450.00 m hasta llegar al FFCC Caibarién – Remedios donde con rumbo norte se sigue paralelo a dicho FFCC aproximadamente 15.00 m hasta interceptar el inicio de la Carretera a Conuco, donde girando rumbo oeste hasta llegar al límite de la dársena de la Base de la Federación de Pesca Deportiva, donde girando rumbo norte hasta llegar nuevamente al extremo noroeste de los límites de la Base, punto inicial de este recorrido.

Sección Segunda: Caracterización general del asentamiento

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se localiza en la zona central norte, entre las cotas 0 y 5 sobre el nivel medio del mar en terrenos bajos

costeros, limitada al Norte por el mar y al Este y Oeste por zonas bajas pantanosas.

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se ubica al Noreste de la provincia de Villa Clara, a 53.0 Km. de la capital provincial, cuenta con una extensión territorial de 385.76 Ha (Según los límites físicos determinados para los asentamientos humanos concentrados en el 2011, como trabajo previo para el censo de población y viviendas 2012) y una población de 33 683 habitantes (fuente: ONEI Caibarién) que se concentran fundamentalmente hacia la zona central y norte, representando el 87.5 % de la población Total del Municipio.

La ciudad se comunica por carretera con la capital provincial y sus municipios vecinos, también existen posibilidades de vínculos ferroviarios con los mismos. También tiene conectividad con la Cayería Noreste mediante el pedraplén construido.

Desde el punto de vista natural, el relieve está conformado por una llanura fluvio-marina aterrizada, parcialmente cenagosa, con suelos de mal drenaje y altamente salinos. La topografía del núcleo se caracteriza por la diferencia de niveles entre varios puntos del mismo, ya que la altura declina hacia el litoral en toda su longitud, favoreciendo visuales agradables en algunos sectores. Solo en la zona de la playa comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un pedraplén se alcanzan alturas hasta 13.0 metros. Desde el punto de vista geológico, el sustrato es calizo, formado por calizas calcáreas y arenisca.

Un alto porcentaje de la población (13 391 habitantes, 40.6 % del total de población) y viviendas se localizan por debajo de la cota 2 de inundación, lo que constituye un alto riesgo en caso de fenómenos hidrometeorológicos. Solo en la zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un vial, se alcanzan alturas hasta 13.0 metros.

Contaba la ciudad según datos estadísticos al cierre del año 2012 con una población de 33 683 habitantes Su base económica actual se sustenta en la pesca –captura, procesamiento industrial y astilleros de reparación- que poseen una fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación, otras



industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos; aunque se aprecia una tendencia al tránsito de la base económica fundamental hacia la de apoyo al turismo.

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Ofrece una imagen peculiar a sus visitantes, dada por la presencia de edificaciones de una planta, construidas con paredes de ladrillos y cubiertas de madera y tejas criollas, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales.

Las zonas de la playa y el malecón constituyen ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

Caibarién posee una fuerte tradición cultural, figuras insignes de la cultura cubana han dado a esta ciudad su máximo quehacer, entre ellas se encuentran: Leopoldo Romañach (pintor), Florencio Gelabert (escultor), Roberto Urbay (músico) y Manuel Corona (músico), entre otros.

Las fiestas populares constituyen un elemento característico de la ciudad. La Parranda Tradicional se celebra anualmente y constituye un acontecimiento de gran importancia para toda la ciudad. Se celebran en el

mes de Diciembre y tienen como marco el parque “la Libertad”, donde se realiza la tradicional lucha entre los barrios La Loma y La Marina. Se realizan trabajos de plaza en el parque, así como congas y paseos de carrozas. Es un acontecimiento de gran colorido y típico de esta región del país.

		Norte	Este	Oeste	Sur
CP1 Centro	Urbano	Litoral	CP 2	Tierra Cenagosa	CP 3
CP2 C.Pesquera Playa	Urbano	Litoral	Costa	CP 1	CP3, Costa
CP3 Van Troi	Mixto	CP 1 y 2	Costa	CP 4	CP 4 y 5
CP4 La Torre, Aeropuerto, CAI M.Salado	Mixto	CP 3 y Costa	CP 5	Remedios	CP 5
CP5 DOLORES	Rural	Costa	Santis Spíritus	CP 3, CP 4 y Remedios	Santis Spíritus
REFUGIO	Rural	Costa	Remedios	Camajuaní	Remedios

La ciudad posee una gran variedad de comidas típicas, confeccionadas a base de mariscos, estando entre las más conocidas la “salsa de perro” ofrecida antiguamente en el Hotel España. De igual manera existe tradición en cuanto a vinos, contando con una industria de este tipo (Vinatera del Norte).

La base económica de la ciudad de Caibarién se sustentaba en la pesca, captura, el procesamiento industrial y la reparación de embarcaciones en

astilleros y de transporte de carga y ferrocarril y los servicios, donde actualmente la tendencia va

a la prestación de servicios de la zona estatal y del privado, los cuales poseen fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación. Se destacan otras

industrias de importancia como la tenería y la producción de alimentos; así como el desarrollo de la zona del turismo el cual crece aceleradamente generando empleo y desarrollo económico al territorio.

Entre otros aspectos la ciudad cuenta con dos centros que económicamente aportan producciones exportables (Tenería Nacional y EPICAI), otras entidades que brindan sus servicios y productos a nivel nacional y provincial (EPPA, Empresa Heriberto Mederos, Confitera Guaní, TransCupet, Talleres Ferroviarios y Vinatera del Norte); así como empresas que garantizan la infraestructura turística de la Cayería norte (SASA, Lavandería, Pan congelado, Transmetro, ALMEST, AT Comercial y UCM)

Se realizó una minuciosa revisión del límite urbano de este asentamiento definido en el Plan General de Ordenamiento Urbano realizado en el año 2010, podemos apreciar que el mismo incluye áreas no urbanizadas, (algunas de las cuales sigue en la actualidad sin urbanizar ni siquiera a largo plazo), cuya inclusión distorsiona los indicadores de intensidad de uso del suelo, por lo que sería de poca utilidad para llevar a cabo un planeamiento urbano eficaz por lo cual se rectifica el límite urbano quedando como área total 573. ha ,excluyendo 42.0 ha de mangle ubicada al Noreste del asentamiento y 1.24 ha pertenecientes al antiguo puerto que ya no existen actualmente. Se incluye 74.24 ha de áreas que se urbanizaron después del Plan anterior (46.7 ha en la zona actual de viviendas para asentar fuerza de trabajo del turismo, 20.5 ha en la zona industrial y 7.04 ha de función residencial).

El balance de áreas se realizó en las temáticas de Calificación y Clasificación del suelo.

La ciudad de Caibarién está estructurada en 4 Consejos Populares: 2 urbanos y 2 mixtos, en el límite de los mismos no se proponen modificaciones pues funcionan adecuadamente, solo el CP Marcelo

Salado se localiza más alejado y la población residente en él tiene que trasladarse hacia el centro en busca de servicios, etc. A continuación se detallan las características de cada uno.

Consejo Popular # 1- Centro (Urbano).

Este Consejo ocupa la zona más antigua de la ciudad, su núcleo original. Comprende la zona Noroeste de la ciudad, en la que se localizan la antigua zona portuaria, el Centro Histórico y de Servicios y zonas de viviendas que lo bordean por el Este, Sur y Oeste. Abarca un área aproximada de 269.26 ha. Posee un buen nivel de servicios, tanto básicos como superiores dado lo último por la localización en este Consejo del Centro de Servicios de la ciudad. Su forma compacta favorece su funcionamiento.

Consejo Popular # 2- Pesquera-la Playa (Urbano).

Abarca la zona Noreste de la ciudad. Predomina el uso residencial y servicios a la población, aunque incluye la zona de la playa Mar Azul con uso turístico-recreativo. Tiene un área de 273.80 ha.

Consejo Popular # 3- Van Troi (Mixto).

Este Consejo Popular mixto ocupa la zona Sureste del municipio y abarca tanto área urbana (una parte de la zona Sur de la ciudad de Caibarién) como áreas rurales. Posee un área total de 1775.54 ha y dentro del área urbana abarca un área de 279.2 Ha. Este Consejo Popular incluye la zona Sureste de la ciudad, los repartos Van Troi I y II (norte de Calle C), el crecimiento lineal de viviendas junto a la carretera Remedios-Caibarién y la actual zona de crecimiento de viviendas para trabajadores del turismo.

En el reparto Van Troi, zona de edificios multifamiliares, se concentran la mayor parte de los servicios de este Consejo Popular (círculo infantil, escuela primaria, supermercado, joven club de computación, etc.) muy deficitarios hacia el resto, lo que provoca movimientos de la población en su búsqueda.

Consejo Popular # 4- Van Troi II (Sur de Calle C) – Aeropuerto – La Torre – Marcelo Salado (Mixto).

Este Consejo Popular mixto ocupa la zona central del municipio y abarca la zona Suroeste de la ciudad, así como áreas rurales- incluyendo el Asentamiento Texico. Posee un área total de 2392.44 ha.

Dentro del área urbana este Consejo Popular incluye la zona sur de la Calle C del Van Troi II, los repartos Aeropuerto, La Torre, Picadora y Marcelo Salado. Es una zona que se caracteriza por la vivienda uniplanta aislada, excepto la zona del Van Troi II, emplazadas en parcelas de tamaño medio y grande. Posee un área urbana de 196.5 Ha.

Su forma también dificulta un adecuado funcionamiento, pues constituyen islotes aislados dentro del perímetro urbano. Cuenta con servicios básicos, fundamentalmente en el batey del antiguo CAI Marcelo Salado y Reparto Van Troi II, a donde tributa la población del resto del Consejo.

Reparto Mar Azul.

Se encuentra en la zona de la playa Mar Azul con uso turístico-recreativo con tipología constructiva I, II y III.

Reparto Van Troi I

Zona de edificios multifamiliares, y se encuentra en la parte sur de la ciudad.

Reparto Van Troi II

Zona de edificios multifamiliares, y se encuentra en la parte sur de la ciudad y aledaña al reparto Van Troi I.

Reparto Aeropuerto

Zona de edificios multifamiliares y viviendas unifamiliares con tipología constructiva I, II y III.

Reparto La Torre.

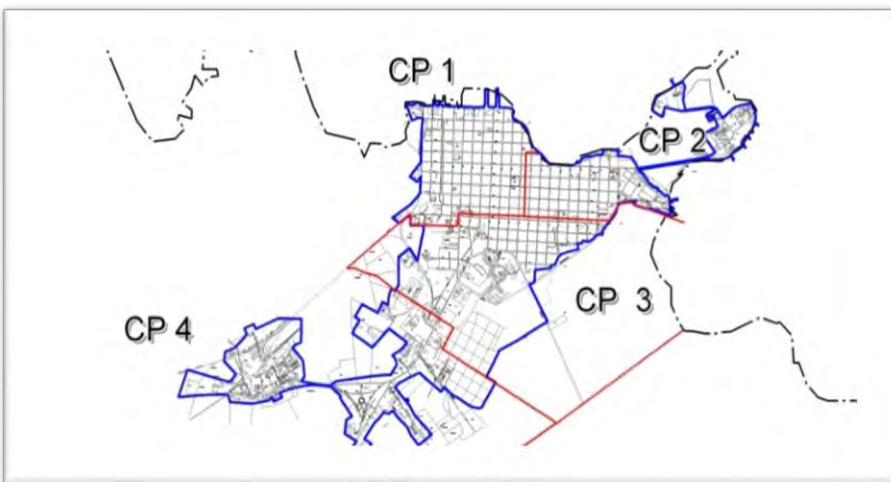
Zona de viviendas unifamiliares con tipología constructiva I y II.

Reparto CAI Marcelo Salado

Zona de edificios multifamiliares y viviendas unifamiliares con tipología constructiva I, II y III

Sección tercera: Zonas y sectores que conforman la ciudad

Según el régimen urbanístico de suelo, la ciudad de Caibarién queda



dividida en :

Suelo urbanizado edificable.

Se consideran aquellas áreas o sectores en que puede procederse directamente a la edificación, ya que están creadas todas las condiciones de urbanización. Se considera así el núcleo fundamental del área residencial de la ciudad, la zona industrial, el Reparto La Torre y el Marcelo Salado.

Suelo urbanizado de actuación convenida.

Se consideran aquel suelo cuyo destino edificable aparece sujeto a obligaciones particulares tales como la cesión de terrenos, la realización de infraestructuras técnicas específicas, edificación de equipamiento social, mejoramiento de las condiciones ambientales de la zona y otras. Se consideran la Playa y el reparto Mar Azul, el malecón y su entorno más inmediato, la zona portuaria hasta calle 4 y el barrio precario West Indian.

Suelo urbanizado no edificable.

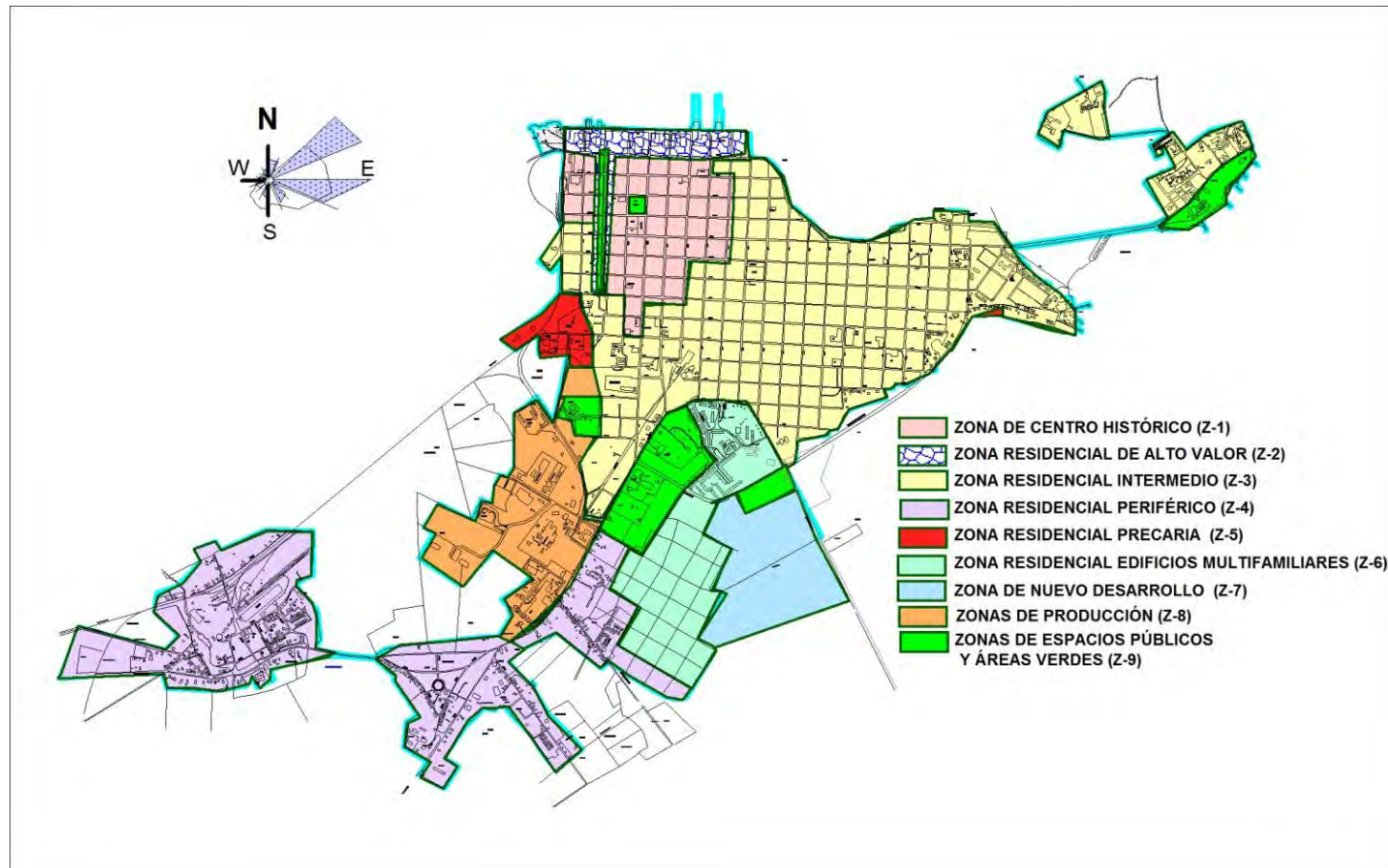
Aquel destinado a espacios libres u otros usos de interés general que no recomiendan su edificación. Se consideran la zona del refugio de embarcaciones, el barrio precario Las Varas, las arboledas asociadas al Reparto Van Troi y al cementerio, la zona verde asociada al núcleo deportivo fundamental de la ciudad.

A los efectos de la aplicación de las presentes Regulaciones, la ciudad de Caibarién se divide en las zonas que se relacionan a continuación

- Zona Centro Histórico y de Servicios.
- Zona Residencial de Alto Valor.
- Zona Residencial intermedio.
- Zona Residencial de edificios Multifamiliares.
- Zona Residencial Periférico.
- Zona Residencial Precaria.
- Zona de Nuevo Desarrollo.
- Zona de Producción.

- Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

portales corridos que permiten su uso como circulación



Zona Centro Histórico y de Servicios: Caracterizado por una trama compacta donde el uso residencial se vincula fuertemente con los servicios y algunos centros productivos de relevancia para la ciudad. En esta zona de la ciudad se localizan 16 cuarterías y el estado técnico del fondo se encuentra entre regular y malo. Se vinculan mediante

peatonal, al carecer algunas de las vías de aceras, esta característica no se muestra con esta dimensión hacia otras zonas de la ciudad.

Presencia de valores arquitectónicos, urbanos y ambientales que están en riesgos producto de su localización por debajo de la cota 2 de inundación, y ausencia de una política encaminada a su preservación. Zona expuesta a la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos, existencia de condiciones que agravan los riesgos entre ellas el estado regular y malo de

las edificaciones, los problemas en la infraestructura técnica, etc.

Zona Residencial de Alto Valor: A diferencia de las restantes zonas, esta clasifica por su función predominante, por sus atributos, alta calificación y por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos y ambiental, se encuentra situada a todo lo largo de la Avenida 5 (desde Calle 2 hasta Calle 18). Es un paseo concebido en el trazado urbano original de la ciudad y ocupa un área de 9126.00 m².

Posee un adecuado diseño y cuenta con mobiliario urbano, alumbrado público y áreas verdes de 3700.84 m², no obstante, no constituye un área atractiva para la población, solo se utiliza eventualmente como área de paseo en fiestas carnavalescas. En esta zona coexiste más de una función tipológica urbanística y arquitectónica.

Zona Residencial intermedio: La trama urbana es compacta y predominio sector residencial. Alternan las viviendas pareadas o formando pequeños bloques, con predominio de la tipología II y III, de puntal medio y bajo, la presencia de portal no es generalizada, solo hacia algunas calles o áreas, de uso privado.

La zona está provista de servicios básicos. La red vial en su mayoría está en mal estado, recibe suministro de agua desde la red de acueductos, mientras que la solución de residuales se produce por fosas individuales o por incorporación de zanjas a cielo abierto.

Zona Residencial Precaria: Abarca las dos zonas de los barrios precarios:

Las Varas, que por su insalubridad, contruidos con materiales de desecho y formando tiras uno sobre otro, están en una zona muy baja, afectada por la fluctuación de mareas y construido sobre el mangle. Hay graves problemas con las zanjas de residuales que

evacuan directamente en dicho manglar y atraviesan en su trazado varios de los cuartos.

West Indians, Presenta problemas con el servicio eléctrico y el suministro de agua. Se ubica en una zona baja y con problemas con el drenaje. Parte del barrio ocupa áreas previstas para la prolongación del Paseo de Martí al Sur y existe Plan Parcial de Reurbanización.

Zona Residencial de edificios Multifamiliares: Abarca la zona sur de la trama urbana comprendida por los Repartos Van Troi, Constituye la actual zona de edificios multifamiliares en su mayoría de 5 plantas.

Reparto Van Troi I: Presencia de manzanas irregulares que rompen con la estructura urbana característica de esta ciudad. Edificios de topología constructiva I, paredes y entresijos prefabricados, presencia de balcones al frente, rodeados de amplios espacios abiertos. Cuenta con solución para abasto de agua, residuales (laguna de oxidación), electricidad y comunicaciones.

Parte de la red vial se encuentra pavimentada en buen y regular estado, contando con aceras y parterres. Presenta áreas verdes y parqueos de uso público.

Cuenta con un buen nivel de servicios, tanto básicos como de otros niveles (Supermercado, Placita, Guarapera, Mercado Agropecuario, Consultorios Médicos (4) Organopónicos, Panadería, Círculo Infantil, Escuela Primaria, Sala de Video, Joven Club de Computación y Electrónica, Minimercado, Kiosco TRD y Bar-Restaurante, funcionando como un Sub-centro de servicios para la ciudad.

Reparto Van Troi II: Constituye la nueva zona de edificios multifamiliares que se construye para asentar la fuerza de trabajo demandada por el desarrollo del

turismo en la Cayería. Conformada por edificios multifamiliares con alturas entre 3 a 5 plantas, utilizando el sistema constructivo Gran Panel IV (modificado), Gran Bloque y Forsa, lo que posibilita una mayor variedad de la imagen urbana.

El diseño de la nueva zona retoma la cuadrícula característica de esta ciudad, aunque se producen modificaciones en cuanto a las dimensiones y orientación de las manzanas. Los edificios se localizan de forma perimetral en la manzana, alineados a lo largo de las vías. Existencia de áreas verdes, juegos infantiles y áreas de parques en las manzanas.

Cuenta con solución para abasto de agua, residuales, electricidad y comunicaciones.

Zona Residencial Periférico: Está constituido por los Repartos Aeropuerto, La Torre y CAI Marcelo Salado. La trama urbana es semicompacta con predominio de la zona residencial. Alternan las viviendas pareadas o formando pequeños bloques, con predominio de la tipología I, II y III, de puntal medio y bajo, con presencia de portal.

Zona de Nuevo Desarrollo: Constituye la zona de crecimiento del hábitat de la ciudad, futuro crecimiento del Reparto Van Troi II está ubicada fuera de la trama urbana y al sur del Van Troi I, en la cual se construirán edificios multifamiliares para asentar la fuerza de trabajo demandada por el desarrollo del turismo en la Cayería norte.

Zona de Producción: Se localiza al Sureste de la ciudad, limitada al oeste por la carretera Caibarién-Remedios. Hacia esta zona se localizan industrias de distintas categorías, almacenes y talleres entre los que se encuentran: ISOTEC Heriberto Mederos (Antigua fábrica de Muebles Clínicos), el Combinado Confitero, Almacenes de Viveres, AT Comercial, Fabrica de Dulces, Centro Elaboración y Porcino, Tintorería, la instalación socio administrativa de la UCM, del Contingente

Leoncio Vidal, Delegación ALMEST, TECNOTECH, Gaviota, Talleres SASA de mecánica automotriz, Lavandería, la Fábrica de Pan Congelado, todas ellas de apoyo al desarrollo turístico. Está servida por la red de acueducto y se caracteriza por ser un alto consumidor de agua. Los residuales van en algunos casos a soluciones individuales, en otros son vertidos al medio natural (al mar) a través de zanjas provocando serias afectaciones ambientales.

Con excepción de la carretera Caibarién-Remedios la circunvalación y lo construido de la futura Prolongación del Paseo de Martí que se encuentran asfaltadas y en buen estado, el resto de los viales están en regular y mal estado.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) oscilará entre el 50% y 65% de la superficie útil y el coeficiente de utilización (CUS) estará entre el 65% y el 75%.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes: Está dispersa en diferentes puntos de la ciudad destacándose:

El Zoológico

La arboleda aledaña al Zoológico.

La arboleda de mangos localizada en la parte posterior del cementerio.

El cementerio.

El estadio y las diferentes áreas deportivas.

Paseos arbolados: Parque La Libertad, Paseo Martí (ave 5) y Malecón.

Los espacios verdes de la zona de playa.

La zona de manglar. (borde costero)



CAPÍTULO No 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: Regulaciones urbanísticas.

Las Regulaciones del Ordenamiento Urbano son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva, estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a la ciudad. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad de Caibarién y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Ambos instrumentos juegan un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada. “Otros de sus fines primordiales son los de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira”.⁵ Las regulaciones determinan los requisitos que deben cumplir las transformaciones y el desarrollo físico-espacial del territorio y el asentamiento, identificando lo que se puede y no se puede hacer en materia del uso del suelo, la estructura, y la morfología; para constituirse en un documento de obligada referencia y cumplimiento para todas las transformaciones. El Objetivo de las regulaciones Urbanísticas es definir el Modelo de Ciudad que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que se establecen en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

⁵ Aspectos metodológicos y prácticos de las regulaciones urbanísticas municipales. Sistema de Regulaciones y Legislación Urbana. Grupo de

Las Regulaciones Urbanísticas de la ciudad son aprobadas por el Consejos de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por las Asambleas Municipales del Poder Popular, promulgándose preferentemente por períodos de 5 años de vigencia, lo que permitirá su revisión y ajustes periódicos y su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Hay que tener en cuenta que los ajustes a las Regulaciones Urbanísticas estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, de ahí la determinación de su período de vigencia (2014-2020), que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole motiven su revisión antes de la fecha propuesta.

El presente documento deroga las regulaciones urbanísticas del 2010 y modifica las Regulaciones territoriales del 2011.

Sección segunda: Premisas conceptuales.

El presente cuerpo de Regulaciones Urbanísticas regulará lo existente y lo propuesto para todas las áreas urbanizadas (edificadas, no edificables, de actuación convenida y de urbanización progresiva), urbanizables (de uso inmediato y de reserva) y las no urbanizables, dentro de un horizonte que abarque el corto, mediano y largo plazo.

Para su realización se utilizó la Instrucción Metodológica de Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, confeccionada en el 2013 a partir de la actualización de la Instrucción metodológica complementaria de 1999 y tuvo como antecedente las Regulaciones Urbanísticas aprobadas en el 2004 y las Territoriales del 2011.

En el proceso de elaboración de las Regulaciones se capacitó a los principales actores del territorio, entre ellos: Salud Ambiental, CITMA, Vivienda, OBE, Recursos Hidráulicos,

Legislación Urbana, Departamento Plan General, Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1991. Pág.4

Patrimonio, Acueducto y Alcantarillado, Forestal, Agricultura y todo el personal de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Debido a su carácter legal, el documento de las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano, se estructurará en capítulos, secciones y artículos. Estos deben tener una fundamentación técnico-jurídica correcta para facilitar el control y la gestión de dichas regulaciones, además de facilitar a los inversionistas y a todos los usuarios de las mismas el dominio de los aspectos regulados, garantizando su obligatorio cumplimiento en cada momento y proyecto.

Para el desarrollo del documento se definieron 9 zonas a regular:

ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (Z-1): Abarca áreas enunciadas en el Capítulo I.

ZONA RESIDENCIAL DE ALTO VALOR (Z-2): Está enmarcada por zonas arboladas, calles y avenidas; que por sus atributos, alta calificación, sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos o ambientales quedan protegidas y reguladas. Tienen diferentes grados de valor patrimonial, en dependencia de la relevancia y magnitud de sus atributos. Se incluye todo lo declarado monumento nacional, local o en proceso de aprobación para alcanzar esta categoría. Abarca la zona del CHU enunciadas en el Capítulo I.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (Z-3): Se corresponde con la zona intermedia de la urbanización. Es el anillo de tránsito entre la zona de Centro Histórico y las zonas residenciales periféricas. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (Z-4): Se encuentran alejadas del centro de servicio y presentan los menores niveles

de equipamiento social e infraestructura técnica. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA RESIDENCIAL PRECARIA (Z-5): La urbanización en estas zonas tiene un estado de precariedad, independientemente de la posición geográfica en que se encuentran dentro del límite urbano. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en estas zonas.

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-6): Prima la presencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA DE NUEVO DESARROLLO (Z-7): Requieren de una propuesta de ordenación, a través del planeamiento de su estructura físico-espacial. En esta zonificación se incluye: el suelo urbanizable de uso inmediato (de previa urbanización y de urbanización progresiva), el urbanizable de reserva, el urbanizado edificable de urbanización progresiva y el urbanizado edificable de urbanización convenida.

ZONAS DE PRODUCCIÓN (Z-8): Tienen predominio de industrias talleres y almacenes. Abarcan las 5 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (Z-9): Como su nombre lo indica, se refiere a las grandes instalaciones de uso público y las áreas verdes. Abarca las 10 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I, además de las áreas no urbanizables de cada zona, ya sea de los suelos urbanizables o urbanizados.

Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana estarán contenidas en el Capítulo 3 y serán aplicables a todas las zonas y sectores objeto de regulación que aparezcan en el documento.

Abarcará la siguiente información:

- Calidad del medio ambiente.
- Protección y preservación patrimonial.
- Usos de suelo.
- Estructura urbana
- Morfología Urbana

Sección cuarta: Regulaciones específicas de intervención urbana.

Las Regulaciones Específicas de Intervención Urbana serán, como su nombre lo indica, específicas de cada una de las zonas y sectores objeto de regulación; por lo tanto, este capítulo se repite en el cuerpo regulatorio, tantas veces como zonas y sectores tipológicos existan.

En cada uno de los capítulos que correspondan a zonas urbanizadas, se regula de forma específica todo lo que aparece en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención urbana.

En el caso de los suelos urbanizables, se distinguen los suelos de uso inmediato y los de reserva. En el primer caso se fijan regulaciones con mayor grado de definición, que abarquen todos los aspectos a regular que se establecieron para las regulaciones generales de intervención urbana. En el segundo caso, como el plazo de urbanización no es previsible solo se regulan aspectos significativos como régimen de uso, acciones constructivas, protección del medio ambiente y restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial

Los suelos no urbanizables se regulan para preservarlo de la urbanización o de transformaciones que conspiran contra sus valores.

En todos los casos se comienza dando el derrotero de la zona o sector que corresponda.

Sección quinta: Procedimientos.

El Capítulo 5 es de Procedimientos, el cual explica y orienta a todos los lectores sobre el proceso inversionista en cuestiones de:

- Solicitudes y trámites.
- Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.
- Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.
- Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

Sección sexta: Tablas y normas gráficas.

El Capítulo 6 es un compendio de tablas y normas gráficas que permiten obtener informaciones de forma más ágil; es común encontrar en el mismo, gráficos e imágenes que ejemplifiquen aspectos significativos regulados en los capítulos anteriores.

Se realiza un compendio de planos donde se plasma lo siguiente:

- Ubicación general de la ciudad.
- Todos los sectores tipológicos y zonas de regulación.
- Inmuebles de valor, áreas protegidas, zonas de más valor.
- Espacios públicos y áreas verdes.
- Régimen urbanístico del suelo.

Sección séptima: Glosario de términos.

El Glosario de Términos conforma el Capítulo 7 del documento y resume el significado de las principales palabras técnicas empleadas en la redacción.

Sección octava: Anexos

El documento concluye con un acápite de anexos que puede variar en la medida que se introduzca información para argumentar o esclarecer aspectos considerados en cada capítulo anteriormente mencionado.

CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

Artículo 1: Las Regulaciones Generales están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Específicas del Capítulo No. 4, sintetizadas y graficadas en el Capítulo No. 8.

Sección primera. Calidad del medio ambiente.

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 2: Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al ambiente y se corresponde con el deber de la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes del territorio para el mayor beneficio de la población. **(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)**

Artículo 3: Prohibición total de animales sueltos en los espacios públicos, ante tal circunstancia recaerá la responsabilidad de su recogida por los organismos responsables.

Artículo 4: Artículo : Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, se retiran en un término no mayor de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 5: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

Artículo 6: Limpieza periódica del área.

Artículo 7: Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

Artículo 8: Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de Comunales, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias; preferiblemente la frecuencia es diaria y en horario diurno mientras que en horario nocturno, se realiza la recogida y el traslado de los desechos sólidos.

- a. Construcción de colectores para el depósito de basura, que varían en tamaño y disposición según complejidad de la zona o área.
- b. Acondicionamiento de vertederos o áreas de tratamiento de residuales sólidos, suficientemente alejadas de aeropuertos, pistas de aviación y trayectoria de aviones de vuelo bajo, por el peligro que implica el vuelo de pájaros en la zona y la influencia de las actividades de incineración para la seguridad de vuelo de las aeronaves, así como el peligro de introducción de epidemias o enfermedades de plantas y animales.

Artículo 9: Ante cualquier tipo de derrumbe, la persona (jurídica o natural) responsable del inmueble o estructura en cuestión, está en la obligación de ejecutar acciones inmediatas tales como:

- a. Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los plazos que se reglamenten para ello, no más de 72 horas.
- b. Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c. Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 10: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en la ciudad; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo

acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 11: De producirse salideros con vertimientos a la vía, las personas naturales y jurídicas quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas inmediatamente (Dirección de Acueducto y Alcantarillado, Dirección de entidad estatal infractora o propietario de la vivienda), para que estos procedan a su reparación en un plazo no mayor a 72 horas. De no cumplirse la reparación pueden notificarlo a las entidades impositivas (Dirección Municipal de Planificación Física y Dirección Integral de Supervisión) para su correspondiente actuar.

Artículo 12: Se prohíbe:

- a. Ocasionar ruidos por encima de los niveles de contaminación sónica permisibles para cada zona o área de la ciudad:
 - Zonas de silencio: Hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día y 35 decibeles de noche)
 - Zonas de alta restricción de ruido: Viviendas, policlínicos, parques y edificios administrativos (50 decibeles de día y 40 decibeles de noche)
 - Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche)
 - Zonas de menor restricción de ruido: Zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles en el día y 60 decibeles en la noche)
- b. El depósito de escombros y la acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales (públicos o semipúblicos), aceras, jardines, solares yermos dispuestos en vías principales, patios

colectivos y espacios públicos en general, por más de 24 horas o durante el período que dure la ejecución de una obra.

En todos los casos cae la responsabilidad ambiental en los infractores y en las entidades responsabilizadas con el control del cumplimiento de los parámetros establecidos.

Artículo 13: La Dirección Municipal de Planificación Física queda responsabilizada de autorizar los depósitos temporales y definitivos de escombros y materiales de construcción para aquellas personas (naturales o jurídicas) que los necesiten por no contar con espacio para ello dentro de los límites de su propiedad, previa verificación por parte del técnico o especialista y según las características de la zona en que se localicen. En tales casos el suelo o inmueble utilizado requiere ser debidamente en vallado y delimitado.

Artículo 14: Es de estricto cumplimiento:

- a) En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, es responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que puedan afectar la vía pública y/o los predios colindantes.
- b) Toda industria, fábrica, centro de producción o zonas de viviendas con soluciones específicas deben evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.
- c) Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, creen las medidas de protección necesarias, respetando las normas cubanas al efecto.

3.1.2 Equidad social.

Artículo 15: El medio ambiente construido requiere satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma, gestionándose por tanto:

- a) Que a todas las inversiones, fundamentalmente las de la zona económica emergente (salud, educación y servicios), se les imponga como premisa la consideración de un proyecto de carácter público o socialmente útil, trabajándose tanto en espacios interiores como exteriores la eliminación de barreras arquitectónicas.
- b) Que dichos proyectos incorporen una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidades de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 16: Para garantizar la accesibilidad de todas las personas al medio físico:

- a) Las aceras deben estar provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.
- b) La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.
- c) La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.
- d) El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado
- e) Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

Artículo 17: Los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario y que los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes

de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 18: Respetar lo dispuesto en el Decreto Ley 212 sobre la Gestión de la Zona Costera y lo estipulado en el Capítulo III referente a los Usos de la Zona Costera, artículos 15 y 16.

Artículo 19: La zona costera permanecerá preferentemente desocupada, autorizándose solamente el desarrollo de actividades o la ejecución de instalaciones que estén vinculadas directamente al mar, por lo que no admiten otra ubicación.

Artículo 20: En los espacios de la zona costera que se desocupen por cualquier causa, no se permitirá la inserción de nuevas instalaciones de carácter permanente, excepto en los casos debidamente justificados de interés social o para las actividades establecidas en el artículo anterior.

Artículo 21: No se permitirá la creación de nuevas áreas residenciales o de alojamiento ni la ampliación de las existentes en esta zona.

Artículo 22: No se permitirá la disposición final de aguas residuales crudas o tratadas hacia la zona costera y áreas de baño, cuando no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 20:2001 artículo 4.5 y 4.6.

Artículo 23: En casos excepcionales y previa consulta con el CITMA, y la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física se permitirán las actividades y/o instalaciones no agresivas a la Zona Costera.

Artículo 24: La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación. Que al desmontarse el área quede desocupada.

Artículo 25: El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada, a las características de esta zona.

Artículo 26: Se reforestará con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona (bosques protectores de manglar). No se admitirá la introducción de especies exóticas o invasoras.

3.1.4 Organización del territorio en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 27: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos según NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 28: No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos, embalses o a zonas de drenajes de aguas superficiales. Según NC 27:1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

Artículo 29: No se permite la aplicación de plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable. Según lo establecido en la NC 93-13/86.

Artículo 30: Se autorizarán solamente aquellas acciones constructivas que estén en función de la explotación y la protección de la fuente de abasto, previo análisis y aprobación de los organismos competentes.

Artículo 31: Se permite el uso forestal de la franja de protección del recurso hídrico.

3.1.5 Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 32: Se consideran instalaciones contaminantes aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y

sus residuales tengan rangos superiores a las permisibles de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

Se respetará el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate. Establecido en la NC 39:1999 “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios” epígrafe 4.5. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 33: Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento. Según NC 111: 2004.

Artículo 34: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002. epígrafes 6 y 7).

No es permitida la introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables y radio activos en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

Artículo 35: En la extracción de minerales metálicos y no metálicos se respetarán los radios mínimos admisibles de protección sanitaria estipulados en la NC 39:1999, páginas 23 - 25.

Artículo 36: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana no les será

permitido afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos u otras sustancias contaminantes.

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

Artículo 37: Quedan establecidas como instalaciones contaminantes principales del municipio:

- Combinado Porcino Charco Hondo.
- Tenería Patricio Lumbumba.
- Tenería Hermanos Herrada.
- Combinado Pesquero Industrial.
- Vinatera del Norte.
- Combinado Confitero.
- Hospital.

Artículo 38: En las instalaciones contaminantes solo se autorizan labores de rehabilitación, reconstrucción y remodelación de aquellas edificaciones estrechamente vinculadas con la función que se realiza.

Artículo 39: Solo se aprueban los usos compatibles con la función que se realice en cada instalación, se compatibilizará la construcción de viviendas, centros y áreas de recreación y descanso de la población, centro de estudios, instalaciones de carácter social y otros similares dentro de la zona de protección sanitaria establecida para cada caso.

Artículo 40: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios”. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 41: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, en las zonas que lo posean, según la norma de proyecto (NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias de 1986, epígrafe 2.30), o hacia las soluciones particulares de fosas individuales; nunca hacia la red pluvial, ni directamente a la calle.

Artículo 42: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 43: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 44: Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación solución de evacuación de aguas residuales y aprobación por los organismos correspondientes.

3.1.7 Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 45: Se protegerán las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas dentro del perímetro de propiedad de las instalaciones de producción o servicios, las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles, parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 46: Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 47: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12m²/habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 48: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 49: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 50: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 51: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

Artículo 52: Es responsabilidad de la Dirección de Comunes mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas.

Artículo 53: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 54: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 55: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 56: No se autorizará la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 57: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

Artículo 58: En los proyectos y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas, se incluirá el área verde como un componente de la estructura urbana y se respetará el % de áreas verdes por habitantes indicado por Naciones Unidas de 7-9 m²/habitantes como mínimo.

Artículo 59: Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada para:

- a) Absorber el polvo, ruidos y gases.
- b) Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.

Artículo 60: Para zonas de nuevo desarrollo, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.

Artículo 61: En zonas de nuevo desarrollo, las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

Artículo 62: En zonas de producción donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 10.1 y 10.2.

3.1.8 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 63: Las áreas afectadas por la explotación minera, serán restituidas prioritariamente para usos agropecuarios, de no ser factible se establecerán áreas boscosas con el objetivo de aumentar el fondo forestal, proteger los suelos de la erosión; así como crear zonas de descanso, recreativas, u otros usos afines. Según lo establecido en los artículos 3.2, 3.3.8 y 3.4 de la NC 30:1999 Calidad del suelo. Tierras

alteradas. Regulaciones generales para la restauración. Aplicable a la **Zona de yacimientos**.

Artículo 64: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados. Según lo expresado en el acápite 7.1 y 7.2 de la NC 30:1999, que establece:

- a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.
- b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.

3.1.11. Normativas sobre cementerios.

Artículo 65: Cumplir lo establecido en la NC 93-01/85 en su artículo 3 sobre los cementerios de nueva construcción: en **Suelo Urbanizado**, lo que se expresa en los cinco artículos siguientes:

Artículo 66: Se establece una distancia de 1000mts del límite urbano actual, para aquellos asentamientos que no cuenten con Plan de Ordenamiento.

Artículo 67: Se establece una distancia de 300 m del límite urbano perspectivo para aquellos que cuenten con este Instrumento de Planeamiento.

Artículo 68: La faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, estará arbolada.

Artículo 69: La localización del cementerio no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.

Artículo 70: El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5mts, para evitar la contaminación del agua subterránea.

Artículo 71: El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.

Artículo 72: Dado que el cementerio ubicado en la ciudad de Caibarién no cumple con el radio de protección sanitaria

expresado en el artículo 70, se establecen los cinco artículos siguientes:

Artículo 73: No se autorizarán, nuevas construcciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria

Artículo 74: No se permitirán cambios de uso, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en esta área y que por algún motivo se afecten o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.

Artículo 75: Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.

Artículo 76: Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

Artículo 77: No podrán ser afectadas por la ubicación del cementerio las fuentes de abasto de agua cercanas y las respectivas tuberías de conducción y distribución.

3.1.12. Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos.

Vertederos NC 93-05,06-86.

Artículo 78: Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. A cumplimentar en el **Suelo Urbanizado**.

Artículo 79: Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.

Artículo 80: No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 81: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. En

horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1). Calles y avenidas principales.

Artículo 82: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este. Según NC 135: 2002 epígrafe 6.3.

Sección segunda. Protección y preservación del patrimonio.

3.2.1 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 83: Se consideran sitios con valor cultural, paisajístico y ambiental aquellos que por sus características, flora y fauna así como su riqueza paisajística sea necesario preservar en función e interés del territorio. Constituyen sitios de este tipo en el municipio de Caibarién los siguientes:

- Refugio de Fauna en Cayo Santa María.
- Cerro Guajabana.
- Casa de vivienda del Ingenio Dolores y su entorno.
- Fortín El Crucero
- Palmar de Araña.
- Parque Nacional Máximo “Los Caimanes”.
- Buque San Pascual y su entorno.
- Refugio de Fauna en Cayos las Loras, La Herradura y Pueblo Viejo.

Artículo 84: Toda solicitud de Licencia de Obra que pretenda realizarse en alguno de los sitios antes mencionados se aprobará en la Dirección Municipal de Planificación Física, previamente consultada con la Comisión Provincial de Patrimonio o la Delegación Provincial del CITMA en los casos que corresponda.

Artículo 85: Las vallas y/o carteles anunciadores se aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física, previamente consultada con la Comisión Provincial de Patrimonio o la Delegación Provincial del CITMA en los casos que corresponda.

Artículo 86: Se prohíbe vertimientos inadecuados que atente contra las condiciones ambientales de estos sitios.

Artículo 87: La atención sistemática de las áreas verdes y espacios públicos en estos lugares tendrán un carácter prioritario para los organismos competentes.

Artículo 88: Establecer en las nuevas intervenciones la inclusión de la actividad artística como elemento de diseño ambiental y paisajístico, lo cual tendrá un carácter integral, evaluándose cada sitio en su conjunto.

Artículo 89: Se establece para los sitios señalados en el artículo 154 el Grado de Protección II.

3.2.2 Zonas de Protección.

Artículo 90: Se entiende por protección todas las medidas de carácter legal o institucional, incluyendo las medidas técnicas, constructivas, de restauración y otras que tiendan a mantener la integridad de los monumentos frente a los distintos agentes que puedan poner en peligro la perdurabilidad de una parte o del todo de un Centro Histórico Urbano, sitio, construcción u objeto. (“Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. En su Capítulo VIII. “De la protección de los Monumentos”).

Artículo 91: Una vez declarado Monumento Nacional o Monumento Local un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto, se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda por el grado establecido para cada bien.

Artículo 92: A los efectos de ejercer la debida salvaguardia de los centros históricos urbanos, construcciones y sitios, en los casos en que se estime necesario, podrá declararse por la Comisión Nacional de Monumentos una Zona de Protección en un área determinada alrededor del bien a conservar, tanto si la declaración de Monumento Nacional o Local se haya hecho como si se encontrase en proceso de investigación para declararlo como tal.

Artículo 93: Las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacos, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Todo cambio en la construcción deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Provincial según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 94: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción o sitio inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales según corresponda por el grado establecido para cada bien, según se define en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. En su Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo.”

Artículo 95: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda y con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 96: Las obras de artes plásticas o cualquier elemento de las artes decorativas que formen parte integrante de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, no podrán ser motivo de ningún tipo de trabajo de

conservación o restauración sin la previa autorización de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos, en coordinación con el Registro Nacional de Bienes Culturales, oído el criterio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura. La Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos dirigirá y supervisará la ejecución de los trabajos de conservación o restauración, según corresponda.

Artículo 97: No se permitirá instalación alguna en los sitios y construcciones registrados, así como en las zonas de protección establecidas, sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales correspondientes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 98: Las obras que se realicen en las vías públicas de Centros Históricos Urbanos y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales deben tener la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos correspondiente. En el caso de materiales de uso específico en el lugar, tales como pavimento de losa de piedra, adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida, una vez concluida las mismas.

3.2.3 Grados de protección.

Artículo 99: Con el fin de establecer definiciones y criterios de protección de los bienes inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, se establecerán distintos grados de protección a los que estarán sujetos dichos bienes de acuerdo a su valoración, estado de conservación, su relación con el medio y demás factores que determinen su interés social y cultural.

Los grados de protección serán los siguientes:

1. **Primer grado de protección:** Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en los que se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente tiendan a su conservación y restauración. Los bienes de este grupo estarán

subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.

2. **Segundo grado de protección:** Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o al carácter no excepcional de los mismos, y que por tanto podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas. Estos bienes estarán subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.
3. **Tercer grado de protección:** Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen ambientalmente, relaciones armónicas con bienes del primer y segundo grado de protección. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales. Los bienes de este grupo se encuentran bajo la supervisión de las Comisiones Provinciales de Monumentos sujetos a la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.
4. **Cuarto grado de protección:** Bienes cuya conservación no es deseable debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o inclusive demolidos, aunque deberá controlarse el uso que se le da o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer grado y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos. Este grupo estará supeditado al control de las Comisiones Provinciales bajo la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 100: Dentro de los límites definidos para la zona de valor histórico-cultural toda acción urbanística o de carácter constructivo, garantizará la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación o descaracterización.

Artículo 101: Toda edificación clasificada como Grado de Protección I que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social (servicios o instalaciones a nivel de ciudad), acordes a su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad y su disfrute por parte de la población.

Artículo 102: Será obligatorio la conservación de las edificaciones con Grado de Protección I permitiéndoseles las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración, así como otras según el caso en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas éstas otras obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 103: Se permiten en las edificaciones con Grado de Protección II, modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición y volumetría. Serán sometidas a restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de mantenimiento y conservación en general, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 104: Los Edificios de Grado de protección III, a partir de los cuales se establece la existencia de un conjunto delimitable de valor ambiental, serán objeto de acciones de transformación referidas a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso, siempre que dichas intervenciones respeten adecuadamente lo establecido para tal grado de protección, según disponen la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 105: Las edificaciones que no ostentan grado de protección o con grado de protección IV, constituyen junto con los solares yermos, el potencial de transformación-

evolución más importante de la zona que se trate, por lo que podrán según sea el caso y se decida, ser objeto de acciones de todo tipo.

3.2.4 Clasificación de las edificaciones con grados de protección.

Artículo 106: Se respetarán las mencionadas disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con: grados de protección I, II, III, y IV, según los estipula el Decreto No 55 "Reglamento para la Ejecución de la Ley No 2 de Monumentos Nacionales y Locales" relacionados en los anexos.

3.2.5 Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 107: El conjunto de edificaciones que conforma el Centro Histórico Urbano de Caibarién, constituye una zona bajo protección patrimonial. Éste mantendrá el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística.

Artículo 108: La conservación y mantenimiento de sus edificaciones, los usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste, ya que por sus valores históricos, arquitectónico, urbanístico, cultural y/o ambiental, serán objeto de aplicación del procedimiento establecido para cada caso.

Artículo 109: Se cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables.

3.2.6 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 110: Se consideran frentes de valor las sendas que, analizando las fachadas a ambos lados, ofrecen una lectura armónica del entorno en cuanto a los valores patrimoniales. Se aplica así una valoración desde el punto de vista del observador, más allá de la planimetría de la manzana.

Artículo 111: Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se harán de forma integral en todo el zócalo urbano, integrando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas. Estas están definidas de las siguientes formas:

- a) Calle 2 desde Avenida 1 y Avenida 15.
- b) Calle 4 desde Avenida 1 y Avenida 15.
- c) Calle 6 en toda su extensión.
- d) Calles 8, 10 y 14 desde Avenida 5 a 21.
- e) Avenida 5 desde 2 hasta Calle 18.
- f) Avenida 7 desde 2 hasta 18.
- g) Avenidas 9,11 y 13 desde Calle 2 hasta Calle 22.
- h) Calle 12 desde Avenida 5 hasta 33.
- i) Calle 16 desde Avenida 5 hasta 11.

3.2.7 Puntos focales de barrios.

Artículo 112: En la Zona Residencial Precaria, se afianzarán los puntos focales de atracción pública cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno (**Zona Residencial intermedia y Centro Histórico Urbano y de Servicios**).

Sección tercera. Usos de suelo.

3.3.1. Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 113: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados y Urbanizables**.

Artículo 114: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, denominándose como:

- a) Los **permisibles** son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del

territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

- b) Los **restringidos** indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 115: Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 116: En las plazas, microparques, áreas deportivas, en locales con funciones comerciales en plantas bajas de edificios, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.

Artículo 117: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Sección Cuarta. Estructura Urbana.

3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 118: Toda intervención dentro de los límites del Centro Histórico, ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado; establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica de la ciudad de Caibarién. Manifestándose de forma general en:

- a) Manzanas compactas, con trama de retícula regular. (área original de la ciudad); parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I y II, calles y aceras que muestran una imagen arquitectónica y urbana particular. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín.

- b) Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica IV y V.

Artículo 119: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano, conservando la morfología de las manzanas, referidas en el artículo anterior.

Para construir o ampliarse en el interior de una manzana, deberá contarse con la aprobación de la Dirección de Salud y Prevención y Extinción de Incendios.

Artículo 120: Al construir o ampliarse en el interior de una manzana deberá preverse una servidumbre de paso o acceso independiente, con un ancho mínimo de 0.75m, debiendo constar ante notario la aprobación y/o acuerdo entre propietarios.

Artículo 121: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular de las retículas ortogonales, de formas compactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características del territorio.

Artículo 122: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la manzana en cuestión.

Artículo 123: El COS se mantendrá alrededor del 50 y el 65% de la superficie de la manzana, o sea con un indicador de 0.5 a 0.65.

Artículo 124: Se favorecerán las soluciones que tiendan al logro de densidad de construcción cuyo COS tienda a acercarse a 0.65.

Artículo 125: Del 25 al 33% de cada parcela, (en las manzanas que conforman la trama original de la ciudad), correspondiendo con él la tercera parte del área de la manzana quedará libre como área interior. La misma deberá estar ocupada por vegetación en compensación con las

limitaciones del área para la incorporación de las áreas verdes de uso público.

Artículo 126: En las zonas de edificios multifamiliares; el 45% de la macro-manzana, quedará libre como área interior de uso semipúblico. Podrá estar ocupada por vegetación en compensación con las limitaciones de la ciudad para la incorporación de áreas verdes de uso público, áreas para juegos infantiles o espacios recreativos para jóvenes.

Artículo 127: Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas que conforman las manzanas.

Artículo 128: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 129: Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 130: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 131: Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela.

Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 132: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) oscilará entre el 50 y el 75% del área de la parcela, con un (50%~25 %) de superficie descubierta.

Artículo 133: Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y se considerará lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, los espacios yermos existentes entre estos, deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario o compartido que garantice la atención sobre dichas

áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios, delimitaciones y protecciones de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Artículo 134: El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se mantendrá entre el 75% y el 85%, del área de la parcela.

Artículo 135: La edificación, de modo general, ocupará el ancho de la parcela (variable según la estructura y dimensión de la manzana), manteniendo la medianería.

Artículo 136: La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre, dentro de la trama urbana, tendrá siempre uso con carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte y servicios a la comunidad. No se permiten usos incompatibles con la zona residencial como talleres y almacenes.

Parcela mínima.

Artículo 137: La parcela mínima será de 9.00mts X 15.00mts, y la mayor estará en dependencia con el área construida, para lo que se valorará un incremento del 25% de la superficie proyectada en planta del área construida.

Parcela compacta.

Artículo 138: Se refiere a la tipología de parcela en la cual la edificación ocupa el 85% de la superficie cubierta, y el 15% descubierto restante se dedica a patios, traspacios y patinejos.

Parcela semicompacta.

Artículo 139: Se refiere a la tipología de parcela donde, la edificación ocupe el 85 % de superficie cubierta, el 15 % descubierto está constituido por jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

3.4.3 Tamaños mínimos y máximos. Formas de las parcelas.

Artículo 140: Se admiten parcelas irregulares de dimensiones variables en relación a la forma de la manzana y

el tipo de agrupación de éstas en ella. El área promedio para viviendas individuales oscilará alrededor de los 200.00mts² y hasta 300.00mts², orientadas con su lado menor hacia la vía principal.

Artículo 141: De modo excepcional podrá contar con un pasillo lateral de entre 1.20mts y 1.50mts de ancho, cuyo cierre como tapia, que se incorporará a la superficie de la fachada.

Artículo 142: No se incorporará jardín al frente, a menos que de modo excepcional la edificación original lo hubiese poseído.

Artículo 143: En caso de rehabilitación de unidades edificatorias para varias viviendas con acceso único, la parcela teórica que disfrutará cada vivienda será de 60m² de área construida y 10m² de patio, lo cual representa un indicador de 70m² por vivienda.

Artículo 144: En caso de escalonar las parcelas dentro de las manzanas irregulares, se preferirá mantener la conformación regular de la parcela, quedando el espacio triangular residual como espacio que se incorporará a la acera o espacio público de circulación.

3.4.4 Profundidad edificable.

Artículo 145: La edificación, a menos que posea portal por incurrir en las excepciones de la regla, dispondrá su fachada principal en el límite frontal de la parcela, directo a la acera, ocupará el ancho de la parcela y tendrá una profundidad de entre el 75% y el 85% de la extensión de la misma. Lo cual preverá la posibilidad de incorporación de un pequeño traspatio que albergará áreas verdes interiores a la parcela que formarán el conglomerado verde interior de las manzanas de la ciudad tradicional.

3.4.5 Cotas para establecer los planos de nivelación.

Artículo 146: Se definirá la cota de nivelación de las edificaciones a más de 0.25cm por encima del nivel de la vía, para lo que se faculta la posibilidad de rellenar. En estas acciones debe garantizarse un drenaje natural del terreno en

sentido Sur-Norte y Este- Este. Los 0.25cm se medirán a partir de la superficie terminada de la acera.

Artículo 147: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

3.4.6 Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 148: Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada sector y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 149: Las edificaciones se mantendrán alineadas a la vía para todos los casos, independientemente de la sinuosidad que pueda existir en los Asentamientos Rurales.

Artículo 150: No se admitirán desplazamientos de la línea de fachada original, ni de unas edificaciones respecto a otras.

Artículo 151: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 152: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 153: La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 154: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 155: En las nuevas construcciones, ampliaciones, rehabilitaciones y remodelaciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo

tendrán un ancho mínimo de 0.75 mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

Artículo 156: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Artículo 157: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 158: No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

Artículo 159: No se permitirá la construcción con pasillos laterales salvo en los casos excepcionales en que éstos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada, de modo que estas queden como un muro continuo a lo largo de la cuadra. Para estos casos el ancho de los pasillos podrá oscilar en el rango entre 0.75 m - 1.50m.

Artículo 160: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

3.4.7 Franjas de jardín.

Artículo 161: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde éste exista.

Artículo 162: En los sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

Artículo 163: No se admitirá la incorporación de portal o jardín en los sectores donde los mismos no son predominantes.

Artículo 164: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

3.4.8 Franjas de portal.

Artículo 165: En los sectores donde sea característica la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

La franja de portal de uso público constituye una condicional alrededor de la plaza principal del Centro Histórico de la Ciudad de Caibarién.

Artículo 166: No se permitirá delimitar el área de portales de uso público con ningún elemento físico como: macetas, jardineras, rejas, balaustradas entre otros.

Artículo 167: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 168: Se respetará la faja de portal en todas las zonas donde exista tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal.

Artículo 169: Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

Artículo 170: Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 171: En el área de portales de uso público donde se realice alguna actividad por cuenta propia que conlleve la utilización de mobiliario, éste permanecerá en el área en el horario de prestación de servicio, luego será obligatorio retirarlo y nunca obstruirá el paso peatonal.

Artículo 172: Se admite la construcción de medio portal con o sin jardín donde predomine esta condicional.

Artículo 173: No se permitirá el cierre de portales de uso en toda el área definida en el Centro Histórico y de Servicios, en el resto de la ciudad se aprobarán aquellos previamente analizado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.4.9 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 174: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres de paso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 175: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 176: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15m de altura, equivalente a un edificio de 5 plantas, un ancho mínimo de 1mts.

Artículo 177: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 178: Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: lavaderos, vertederos tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 179: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente,

cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 180: En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 181: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75mts de ancho.

Artículo 182: En las nuevas construcciones, ampliaciones, rehabilitaciones y remodelaciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75 mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

3.4.10 Tipos y elementos de fachada.

Cercados.

Artículo 183: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar. Donde no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, las Ordenanzas de Construcción vigentes y el Reglamento de Ornato e Higiene de la Ciudad, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.

Artículo 184: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 185: Solo se permitirán cercados en aquellos sectores donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

Artículo 186: No se permite la construcción de cercas con materiales de desecho u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Artículo 187: Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 188: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 189: El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 190: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 191: Se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares que por su diseño original se concibieron con esta característica y siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- j) Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.
- k) El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 192: Para la construcción de cercados señalados en los artículos anteriores podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero hormigón. Tanto eslabonadas y combinaciones de estas.

Artículo 193: Se permiten cercas de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable.

Artículo 194: Las cercas como elemento de cierre en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la segunda línea de fachada, sólo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m, con muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas ornamental u otro material que permita transparencia. Podrá ser medianera si se construye entre los propietarios en el

límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 195: En los laterales, a partir de la segunda línea de fachada, la altura podrá ser hasta 1.80 m y por el fondo hasta 2.10 mts, pudiendo emplearse materiales opacos o transparentes, tales como bloques, piedra, canto, ladrillo y malla eslabonada.

Artículo 196: En las parcelas de esquina, por el lateral que da a la calle, se mantendrán la altura y materiales del frente.

Artículo 197: Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, vehículos o animales domésticos.

Artículo 198: En casos especiales y debidamente argumentados sólo se permitirá cuando dicho alambre quede tendido a una altura superior a 2.10 m en una franja no mayor de 0.30m de ancho; debiéndose especificar en el texto de la licencia o autorización que para estos casos sean emitidos, los tratamientos complementarios que se estimen pertinentes.

Artículo 199: Para el cercado de instalaciones y áreas que requieran de protección con carácter provisional, se emplearán materiales desmontables y no desechables, manteniendo las regulaciones establecidas en cuanto a la altura. De producirse alguna afectación con la colocación del cercado se deberán reparar los daños causados.

Artículo 200: Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a los casos anteriormente regulados, como son instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, el inversionista deberá presentar la documentación técnica establecida para evaluar casuísticamente si procede o no la autorización.

Artículo 201: La construcción de cercados utilizando setos vivos (plantas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- l) Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- m) Su ancho no excederá de 0.80m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- n) La altura máxima será de 1.20m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.
- o) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10mts por debajo del nivel de la acera.

Artículo 202: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.20mts de cercado de frente y lateral hasta la 2^{da} línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 203: Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Artículo 204: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 205: Las cercas que delimiten edificaciones o terreno que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 206: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas con una altura de 2.10mts, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área

a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 207: En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

3.4.11 Jardines.

Artículo 208: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde este exista. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada cuadra.

Artículo 209: Se admite la localización en jardines de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no incluya el área verde, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso, por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 210: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre ésta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 211: El área de jardín puede ser aprovechado para sótano, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera, pues si es basamento, este no está permitido.

Artículo 212: El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a ese fin, dentro de características apropiadas con área verde.

Artículo 213: La inserción de jardines en los sectores donde esta no sea una característica predominante, será analizada de forma casuística y sólo autorizada por la Dirección Municipal de Planificación física.

Artículo 214: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este una profundidad de 3.00mts.

3.4.12 Portales públicos o privados.

Artículo 215: La construcción de portales tanto de uso público como privado, sólo se autorizará, en aquellos sectores en que sea predominante y que se corresponda a las características de la zona y la manzana.

Artículo 216: Es obligatorio respetar la franja de portal público, así como construirla en aquellos lugares donde se presenten esas características, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. La dimensión dependerá del ancho predominante en la cuadra.

Artículo 217: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada, retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

Artículo 218: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 219: No se autorizará el cierre total o parcial de portales de uso público mediante cualquier solución físico espacial, así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico.

Artículo 220: En caso en que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda, se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Artículo 221: No se permite el cierre de portales de uso público con elementos permanentes para la actividad de Trabajo por Cuenta Propia.

Artículo 222: Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser

construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

Artículo 223: Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 224: Se admite la construcción de medio portal con o sin jardín en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 225: Solo se permitirá el cierre de portales, que no sean de uso público, cuando no afecte directa o indirectamente a colindantes, debiendo presentarse la aprobación expresa de los mismos.

Artículo 226: Solo se permitirá dicho cierre cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la pre-existente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

Artículo 227: En los casos en que debido al cierre de portales y otras áreas techadas que se proyecten visualmente a la vía y espacios públicos, se cometieran o hayan cometido infracciones del Decreto Ley No. 272 y aún persistan con ostensible afectación al ornato, se procederá de acuerdo a lo previsto en el referido Decreto Ley, aplicando la resolución que corresponda y la consiguiente obligación de resarcir los daños ocasionados.

Artículo 228: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra se prohíbe el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general, exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, limitadas y cercadas debidamente.

Artículo 229: No se autorizará la pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 230: No se permitirá el cambio de pavimento del Portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

Artículo 231: Las escaleras que se construyan en las edificaciones no ocuparán más del 50% de espacio en los portales, será de análisis previos la que estén en el Centro Histórico de la Ciudad por parte de la D.M.P.F.

Artículo 232: Los tanques de agua soterrados o cisternas que se construyan en los inmuebles no ocuparán más del 50% de espacio en los portales ni constituirán elementos salientes de los mismos, exceptos, será de análisis previos la que estén en el Centro Histórico de la Ciudad por parte de la D.M.P.F.

Artículo 233: Sólo se permite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología de la zona lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente; y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 234: Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

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

Artículo 235: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 236: No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 237: En parcelas irregulares y atípicas se podrá incluir el empleo de chaflanes en esquinas, las que podrán ser empleadas como recurso de diseño según la expresión formal deseada.

Artículo 238: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 239: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 240: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 241: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

3.4.14 Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.

Artículo 242: En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

Artículo 243: Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

3.4.15 Alturas.

Artículo 244: La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, dependiendo de la zona tipológico a que pertenecen.

Artículo 245: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a) La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b) En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- c) La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 3, según corresponda a la zona o sector tipológico.
- d) En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 246: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas y cápsulas y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20mts superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura.

Artículo 247: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 248: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Artículo 249: Se permite la construcción en más de una planta, excepto en los asentamientos que poseen regulaciones específicas para ampliaciones y nuevas construcciones.

3.4.16 Puntales.

Artículo 250: Se admite un puntal mínimo de 2.40mts, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60mts.

Artículo 251: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 252: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20-0,30 metros de placa o losa y de soladura respectivamente.

Artículo 253: En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo 254: En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 4,50 metros y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

Artículo 255: Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas y sectores, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores inscrito en patrimonio, no excederá la altura de éste.

3.4.17 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 256: El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada sector por específico, definidos en el Capítulo No 3.

Artículo 257: El número de pisos mínimo será uno, lo cual tendrá carácter predominante en las primeras crujías según la morfología original de la ciudad.

Artículo 258: En cada sector por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 259: En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 260: La incorporación de subdivisiones del puntal original en varios pisos nunca se expresará en fachada, ni cercenará o interrumpirá elementos de cierre, vanos, carpintería o elementos decorativos y de estilo.

Artículo 261: En las crujeas laterales, ampliaciones alrededor del patio interior o en traspatios se admiten como máximo dos niveles.

Artículo 262: Sólo se admitirán tres niveles, nunca más, en instalaciones de alto confort; como parte de soluciones arquitectónicas que dialoguen con el entorno, que se expresen adecuadamente y que no agreden el valor intrínseco de la edificación ni el entorno.

3.4.18 Sótanos y semisótanos.

Artículo 263: Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos, en obras ejecutadas por la vía estatal, siempre la edificación lo admita o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 264: Se admite la utilización de sótanos en parqueos, uso social compatible con la zona donde se ubique.

Artículo 265: El que construya sótano en una pared medianera será responsable de los perjuicios que a éste sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles y dará solución a las dificultades que se presenten.

3.4.19 Salientes.

Artículo 266: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 267: No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 268: Los salientes se registrarán según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

Artículo 269: No se admitirán elementos salientes o perpendiculares a la fachada por debajo de los 2.50m de altura.

Artículo 270: No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

Artículo 271: Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

Artículo 272: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 273: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 274: Los faroles, porta-faroles u otros elementos se colocarán entre los 2.50m y los 3m de altura.

Artículo 275: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 276: Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excederá los 0,70 metros para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 277: Se deniega la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 278: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 279: La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes.

Artículo 280: No se admitirán la colocación de equipos de aires acondicionados, extractores u otros de forma saliente o que para su colocación requieran una abertura adicional que rompa el ritmo de las fenestraciones.

Artículo 281: En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimientos de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

Artículo 282: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.4.20 Logias, Balcones y terrazas.

Artículo 283: Se prohíbe el cierre de logias con elementos constructivos.

Artículo 284: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

Artículo 285: Se permite el uso de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando, sean característicos de la zona o sector en que se ubica.

Artículo 286: El cierre de balcones y terrazas será de acuerdo a la tipología original, y podrá ser mediante solución de balaustres de madera torneados, rejas de hierro forjadas o fundidas, remachadas o soldadas, o balaustres torneados de hormigón armado.

Artículo 287: En todos los casos los cierres serán de 1.20m de altura rematado por pasamanos de madera, hormigón o mármol.

Artículo 288: En caso de balcones corridos se podrán delimitar las áreas pertenecientes a diferentes viviendas mediante solución de Guardavecinis.

Artículo 289: No se admitirán otras soluciones para el cierre de balcones, ni que se haga por encima de los 1.20m de altura.

Artículo 290: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 291: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado entre otros, previa consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 292: En las edificaciones multifamiliares y en altura, el diseño de cierres de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

Artículo 293: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

3.4.21 Pasajes.

Artículo 294: Sólo se admitirán en caso de acciones de rehabilitación integrales de las edificaciones destinadas a vivienda u hospedajes que permitan los accesos secundarios desde los patios interiores. En estos casos el pasillo será de uso semipúblico y se mantendrá bajo régimen de servidumbre de paso.

Artículo 295: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75mts de ancho.

3.4.22 Marquesinas y toldos.

Artículo 296: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona y sector en que se ubica.

Artículo 297: El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50mts.
- c) Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Artículo 298: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- c) Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.
- d) Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.
- e) Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10

metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

3.4.23 Vistas y luces.

Artículo 299: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos.

Artículo 300: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0mts.

Artículo 301: Se garantizará la no visibilidad directa entre ventanas que ofrezcan visuales hacia el mismo pasillo o pasaje lo que se logrará mediante el desplazamiento de las mismas entre sí a 1 vez y $\frac{1}{3}$ del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 302: Se pueden abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2,10 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo 303: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 304: No se admiten vanos que abran sobre patios ajenos.

Artículo 305: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,60 mts.

Artículo 306: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de vanos en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.60 m y conformar una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 307: Se podrá abrir vanos o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 metros con materiales opacos, salvo las que sean de cristal, persianas fijas o celosías para cuando el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo 308: Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo 309: Donde exista un acceso peatonal a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos, sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo 310: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.

Artículo 311: Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

Artículo 312: Cualquier ocupante que autorice a construir al fondo de su casa puede tapar las luces y vistas que sobre él tenga el vecino a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

3.4.24. Paisaje de Verde Urbano.

Artículo 313: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales entre otras.

Artículo 314: Para el uso adecuado de las áreas verdes deberán cumplirse las siguientes condiciones.

- a) Las áreas en función del descanso deben estar compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de la radiación solar y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.
- b) Las áreas verdes en función de juegos infantiles no deben ser sembradas de árboles frutales ni de especies espinosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.
- c) En senderos y caminos peatonales deben combinarse árboles de copa extendida con follaje espeso o semiespeso con arbustos a los efectos de garantizar la proyección de la sombra en no menos de las 2/3 partes de la superficie de circulación.
- d) No se ubicarán árboles a menos de 10.00mts de las esquinas y estos deben ser de talla mediana, copa ovalada o cilíndrica, tronco libre mayor de 3.00mts y raíz profunda así como hojas pequeñas.

3.4.25. Medianerías.

Artículo 315: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo 316: La medianería puede serlo en todo o en parte de la superficie que ocupa cada vecino de no existir un título que demuestre lo contrario.

Artículo 317: En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respetará la condicional de medianería en aquellos sectores, partes de estos o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 318: Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.

- b) Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace él primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno o dejando el espacio que se establezca por la Dirección Municipal de Planificación Física entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 319: De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino/pared medianera.
- b) Pared que toca el límite del terreno vecino/pared contigua.
- c) Pared que deje cierto espacio hasta cierto límite/pared contigua.

Artículo 320: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 321: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianera, son los siguientes:

- a) En pared de las llamadas, en general, de cierre, o no será medianera cuando la albardilla (remate en los muros) se encuentran por un lado o plano del pavimento y por el otro presenta alguna salida o instalación hacia este último.
- b) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente trabas o pasadores que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hasta donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la

medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 322: Cuando se decida la edificación en solares actualmente libres en áreas de medianerías, los vanos abiertos en paredes colindantes tendrán que ser cerrados en casos necesarios y sin compensación de los afectados. Cumpliendo rigurosamente las disposiciones relacionadas con las medianerías y las servidumbres de vistas y luces establecidas en las ordenanzas de la construcción vigentes.

Derechos que da la medianería.

Artículo 323: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 324: Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 325: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

Artículo 326: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino.

Artículo 327: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho sin causar daños y perjuicios al vecino, cualquier acción se hará con el consentimiento de ambos.

Artículo 328: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 329: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Obligaciones que impone la medianería.

Artículo 330: En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.
- d) La regla anterior solo es aplicable respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

Artículo 331: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 332: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 333: Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso,

satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.

- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.
- d) El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.

Artículo 334: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.

Artículo 335: Por regla general, una medianería necesita repararse:

- a) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- c) Cuando el remate está estropeado, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando esté desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

Artículo 336: Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruínosa siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

3.4.26. Aspectos técnicos constructivos.

Características constructivas.

Artículo 337: Se permite el empleo de cualquier tecnología cuya terminación garantice un acabado similar al de las tecnologías tradicionales.

Artículo 338: Se permite el empleo de tecnologías tradicionales, prefabricadas y semiprefabricadas.

Artículo 339: No se admite el empleo de panelería ligera en exteriores.

Artículo 340: Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservarán las plantas bajas y sótanos cumpliendo con las regulaciones establecidas en el Artículo 321 de la Sección sexta de éste capítulo; para la ubicación de servicios, comercios y otros locales de uso público cuando en el territorio donde se localicen exista las necesidades de estos servicios o las condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 341: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos estatales, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

Artículo 342: En las edificaciones existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascarados en las azoteas de las edificaciones.

Artículo 343: Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad.

Artículo 344: Las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos, se analizarán de forma casuística y en correspondencia con la zona y sector

en que se ubican, respondiendo a las regulaciones planteadas para éstos.

Artículo 345: Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda el área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 346: En edificaciones de grado de protección I, II y III, consideradas de valor patrimonial, se permitirán acciones constructivas referidas a cada grado de protección, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 347: Es obligatorio salvar y proteger los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones y monumentos declarados dentro y fuera de la zona de valor, a través de acciones de conservación o de restauración total.

Artículo 348: Se permitirá el reforzamiento estructural de cualquier edificación siempre que la solución se adapte a sus características particulares y no desvalorice la arquitectura original del inmueble.

Artículo 349: En edificaciones se permitirán los cambios en la distribución interior para su adaptación a los nuevos requerimientos funcionales siempre y cuando no se afecte la imagen urbana y el índice de ocupación de suelo establecido para la zona funcional.

Artículo 350: En las edificaciones declaradas monumentos, los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea sólo se autoriza previa consulta y aprobación de la Oficina Municipal y Provincial de Patrimonio.

Artículo 351: Se podrá unificar siempre y cuando dos o más inmuebles sean parte de la construcción original, que formen

parte integrante de éste y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o paredes medianeras, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

Tipología constructiva.

Artículo 352: Se permite la utilización de la tipología constructiva 1, 2 y 3, según las características de la zona de intervención y de la zona específica, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 353: La utilización en nuevas construcciones de las tipologías constructivas 4 y 5, estará condicionadas al análisis casuístico de la zona y sector en que se ubicarán, la función para la que están destinadas, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 354: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos y otros.

Artículo 355: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 356: No se otorgarán Licencias de Construcciones ni Autorizaciones de Obras para la construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas, sombrillas o paraguas, glorietas y fuentes en jardines existentes o interiores asociadas de la vivienda

Artículo 357: No se otorgarán Licencias de Construcciones ni Autorizaciones de Obras para la construcción de piscinas

Materiales de Construcción.

Artículo 358: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las

características constructivas de cada edificación con los existentes en el entorno y al sector en que se ubiquen.

Artículo 359: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos, los materiales a emplear serán preferiblemente del tipo original o antiguo recuperado. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para garantizar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas.

Artículo 360: Se deberá incorporar, además de los materiales tradicionales al tratamiento de las fachadas, de ser posible, materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

Artículo 361: Se admite el empleo de ladrillos y bloques en muros de cierre, muros de carga y tabiques divisorios. Siempre se garantizará el mantenimiento del espesor de los muros originales.

Artículo 362: Se permite el uso de panelería ligera, madera, yeso, aluminio y cristal (además de los materiales tradicionales) en los tabiques divisorios.

Artículo 363: En caso de emplear la madera para tabiques divisorios interiores, será terminada en forma de planchas, tabloncillo u otro acabado industrial, no se admitirá el empleo de madera rolliza, rústica, costaneras o tabla de palma.

Artículo 364: La carpintería respetará el diseño, dimensiones y características de los vanos.

Artículo 365: Se admite la sustitución de la carpintería de madera por aluminio en viviendas y en obras de función social, comercial o turística.

Artículo 366: En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que la caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

Artículo 367: Las cornisas y elementos decorativos exteriores serán de albañilería, según las técnicas tradicionales o fundidos en hormigón por piezas, para lo que se respetarán

los restos originales que servirán para fundir los moldes y que se conservarán como testigos de la edificación original.

Artículo 368: En caso de fallos estructurales se fundirá un cerramiento perimetral como sustitución de la viga solera para ello podrá emplearse como molde las piezas prefabricadas de la cornisa.

Artículo 369: En caso de fallos de los tensores estos se sustituirán por elementos de acero, pernos o vigas de hormigón armado y un sistema de columna que permitirá descargar la fachada principal y la arriostrará mediante solución de Cola de Milano.

Artículo 370: En caso de acciones constructivas de rehabilitación, remodelación u otras que no constituyan acciones de restauración de exponentes de grado de protección I, se permitirá la sustitución parcial de techos cuyo porcentaje de afectación sea del orden del 33%, y total cuando éste sea del 75%, por solución de vigueta y tabletas de hormigón armado, se colocará una manta impermeabilizante intermedia y se rematará con la teja criolla o francesa.

Artículo 371: La manta impermeabilizante intermedia en soluciones de vigueta y tableta como sustitución del entablado, podrá ser sustituida por una carpeta de 2,5cm de espesor de hormigón.

Artículo 372: Se conservarán los pisos originales de losas hidráulicas y mosaicos.

Artículo 373: En caso de nuevos pisos se admite solución de losetas hidráulicas, mosaicos, o gres cerámico y cemento pulido según el caso

Artículo 374: En patios interiores se admitirá la pavimentación con soluciones integrales o por piezas, lajas de piedra o cemento pulido. En estos casos se recomiendan sean colocados asentados sobre mortero mejorado luego de compactar el suelo y dejar una junta entre las piezas de 2.5 a 5cm que puede ser cubierta con mortero de hormigón o césped.

Artículo 375: Las instalaciones eléctricas serán empotradas en muros. De ser expuestas se ocultarán mediante solución de canaleta metálica o plástica.

Artículo 376: Las instalaciones sanitarias serán empotradas, las hidráulicas podrán ser empotradas o expuestas al igual que el drenaje pluvial.

Artículo 377: En los patios interiores se garantizarán canales de aluminio para recoger las aguas pluviales en el patio interior y evitar su caída libre siempre que el puntal sea superior a los 4.50m.

Artículo 378: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, en ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Facilidades temporales.

Artículo 379: Se prohíbe la ocupación del espacio público para crear facilidades temporales (elevadores, grúas viajeras o fijas, almacenes de materiales, pañoles y otros). En casos excepcionales se otorgará autorización que especifique el área de la vía pública, tiempo y condiciones de ocupación del espacio, para no interrumpir de forma total la circulación peatonal y vehicular.

3.4.27. Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 380: La superficie de la vivienda estará en correspondencia con la Ley No.65, “Ley General de la Vivienda” y en específico en la RESOLUCIÓN No. 11 / 06.

Artículo 381: La superficie mínima y máxima de las viviendas responderán a la cantidad de personas y dormitorios y estarán autorizadas por la Unidad Inversionista de la Vivienda en correspondencia con lo planteado en la Sección II, artículo Décimo Quinto de la Resolución No 11/06, ajustándose a los valores siguientes:

Artículo 382: A la superficie máxima y mínima analizada anteriormente, se adicionan:

- a) La escalera interior (en casos de viviendas dúplex): Área máxima de 6.00m².
- b) El garaje que forme parte de la vivienda o esté comprendido en los objetos de obra aprobados por la Licencia, en caso que lo requiera y como ampliación si tiene necesidad de ello: Área máxima de 15 m².
- c) Los portales: área máxima equivalente al 20 % de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 383: La ampliación de la superficie de la vivienda responderá a lo planteado en la Sección II, Artículo Décimo Quinto, de dicha Resolución, tomando en consideración el área construida más la solicitud de ampliación y la superficie total resultante se ajustará a lo establecido en el Artículo 436.

3.4.28. Ubicación y características de las escaleras.

Artículo 384: Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, estas pueden ser metálicas o de hormigón, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos.

- a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal, siempre que este no sea de uso público.
- b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permite la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal).
- c) Se permitirá la construcción de escaleras en el área de jardín siempre que no sea posible por pasillos laterales o afectando parte de la vivienda.
- d) Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75mts de pasillo lateral libre si se trata

de pasillo sanitario y 1.00mts como mínimo si el pasillo es de tránsito.

3.4.29. Tipos de cubierta.

Artículo 385: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas, previo análisis de la zona y sector en que se ubique y contando con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Provincial de Patrimonio si se encontrase en zona de valor patrimonial.

Artículo 386: Con relación a las cubiertas inclinadas:

- a) El caballete será paralelo a la vía pública.
- b) Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana (NC 54-157 a la 159).
- c) Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Artículo 387: Con relación a las cubiertas curvas:

- a) Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.
- b) Se evitarán en obras de tipología doméstica.

Artículo 388: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 4, con las siguientes condicionales:

- a) En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra. Se evaluará su posible solución a partir de la segunda crujía.
- b) En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

Sección quinta. Morfología Urbana.

3.5.1. Imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 389: La tipología arquitectónica predominante en el territorio está dado por las tipologías I, II, IV y VI, según sea el caso.

Características tipológicas.

Artículo 390: Las tipologías arquitectónicas se caracterizan por:

- a) **Tipología II:** Se presentan fundamentalmente en el Centro Histórico de la ciudad de Caibarién.
- b) **Tipología III:** Abarca los Repartos Van Troi I y Van Troi II, la Ciudad Pesquera, el Reparto Mar Azul en la ciudad de Caibarién, y la zona de edificios del Asentamiento de Dolores..
- c) **Tipología IV:** Abarca el Asentamiento de Cambaito.
- d) **Tipología VI:** Se identifican con las viviendas rurales y las construidas espontáneamente en la periferia urbana. Abarca la zona este y este de la ciudad de Caibarién y el resto del sistema de asentamientos del territorio.

3.5.2. Características estéticas y de estilo.

Artículo 391: Se respetarán y mantendrán las características estéticas y de estilos tanto urbanísticos como arquitectónicos existentes en el Centro Histórico Urbano. Donde predominan edificaciones medianeras, los altos puntales, tipología arquitectónica II, con alturas de 1 hasta 2 plantas, fachada a nivel de la acera. Existencia de edificaciones con valores patrimoniales, coincide con el área que ocupa el Centro Histórico Urbano de la ciudad.

Artículo 392: Respetar el predominio, en el resto del territorio de edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas planas y de tejas a dos aguas, carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, logrando valores estéticos y de estilo, así su disposición espacial funcional.

Artículo 393: Por la importancia que representa la fachada en la calidad de la imagen urbana, se establece:

- a) Que los propietarios u ocupantes de los edificios mantendrán en buen estado las fachadas.
- b) Obligatoriedad de conservar fachadas valiosas que forman parte de un edificio ruinoso, incorporándola al nuevo diseño.

Artículo 394: No se admitirán añadidos o demoliciones en detrimento de la calidad estética, compositiva, formal y de estilo de las unidades edificatorias.

Artículo 395: Se mantendrán las características estilísticas del inmueble en cualquier acción constructiva desde las más intensas hasta las más ligeras.

Artículo 396: No se admitirán modificaciones en la fachada original, las características formales en planta o la volumetría original.

Artículo 397: Se conservarán los detalles decorativos y se repondrán los desaparecidos. Para ello se diferenciarán los primeros de los segundos mediante la terminación del material, la textura, el tipo de material empleado, la saturación del tinte en el color empleado u otra técnica que permita una adecuada lectura de los valores originales que se conservan en la edificación.

Artículo 398: Se mantendrán las características de las fachadas, permitiéndose añadir puertas y ventanas adicionales solamente en caso que se requiera de divisiones de viviendas.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos.

Artículo 399: Se respetará el ritmo de vanos y macizos en la edificación y las dimensiones y tipo de cierre de los mismos. En cada caso se conservará la simetría o asimetría característica y la jerarquización del vano principal que sirve o sirvió de acceso en caso de que este hubiese cambiado.

Artículo 400: En caso de rehabilitar determinada unidad edificatoria original como edificio de apartamentos se

mantendrá el acceso principal con carácter semipúblico y bajo régimen de servidumbre de paso al patio o patios interiores, los que distribuirán los accesos a cajas de escaleras y accesos privados a las viviendas.

Artículo 401: En caso de solución de zaguán acodado o ubicado en el extremo de la edificación, este podrá permitir el acceso a la vivienda o servicio ubicado en la primera crujía sin necesidad de emplear para ello una de las aberturas de la fachada destinada a ventana, y sin necesidad de adulterar la reja existente.

Artículo 402: Si el acceso es central mediante el mismo se podrán servir las instalaciones de ambos lados.

Artículo 403: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en las construcciones en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren el entorno y no estén en correspondencia con lo dispuesto para cada sector tipológico.

Artículo 404: Cualquier modificación en relación con los ritmos y proporciones de vanos, así como de macizos en fachadas estará autorizado por la dirección Municipal de Planificación Física y por el Equipo Técnico de Monumentos, si se tratase de una edificación con valores patrimoniales o de un entorno comprometido por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y/o ambientales.

Color.

Artículo 405: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la solicitud de Autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física, válido para el Centro Histórico y para las calles y avenidas principales.

Artículo 406: Si la edificación está inscrita como de valor patrimonial o histórico será necesario consultar y obtener previamente la aprobación de la paleta de color con el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 407: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que

será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la el Equipo Técnico de Monumento en el caso del Centro Histórico Urbano.

Artículo 408: El color de la fachada, la carpintería, y el interior de los techos estará dado por la edad de la edificación y los rasgos compositivos y estilísticos.

Artículo 409: El promotor de la acción está obligado a proteger los rótulos de calles y viviendas, las señales de tránsito, las aceras, así como las áreas verdes y el mobiliario urbano.

Artículo 410: Para las edificaciones construidas en el siglo XIX, de estilo neoclásico, se emplearán las terminaciones de colores en tonos más suaves tendiendo a los colores arenas. En la carpintería se pueden emplear los colores tradicionales puros, combinados con blanco o blanco puro.

Artículo 411: Para construcciones del siglo XX, eclécticas o pertenecientes al movimiento moderno, se emplearán tonos pasteles sobre la base del verde, el azul y los rosas y sepías. Los detalles decorativos podrán ser blancos o combinados en tonos más suaves del color que cubre el muro. La carpintería y la cubierta irán blancas.

Artículo 412: Los herrajes podrán ser pintados de blanco o negro.

Artículo 413: Las unidades edificatorias serán pintadas integralmente independientes de la cantidad de propiedades que fraccionen el inmueble.

Artículo 414: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de está en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 415: Se prohíbe en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda”.

Puntales.

Artículo 416: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetaran el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la zona.

Artículo 417: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40 m en las nuevas edificaciones. El cual podrá ser fijado en un valor mayor en dependencia de la tipología predominante en el sector específico objeto de regulación.

Artículo 418: Se mantendrán los puntales originales.

Artículo 419: Los puntales exteriores mínimos serán de 4.50mts y los máximos de 6.00mts

Artículo 420: El puntal interior será de 2.40 a 3.00mts.

Enchapes.

Artículo 421: No se autorizan los enchapes en porciones de las edificaciones clasificadas de valor patrimonial.

Artículo 422: Sólo se podrá utilizar enchapes en fachadas en las edificaciones que no clasifiquen como de valor patrimonial, arquitectónico, histórico y ambiental; previa consulta y aprobación con la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento.

Artículo 423: El diseño responderá a una solución arquitectónica y artística que contribuya a la cualificación del entorno, en ningún caso a su afectación visual.

Artículo 424: Los materiales a utilizar estarán en correspondencia con el estilo arquitectónico de la edificación.

Artículo 425: Evitar el empleo de piedras chinas pelonas en fachadas directamente vinculadas al tránsito peatonal.

Fenestración.

Artículo 426: Se mantendrá la tipología y composición original de la carpintería.

Artículo 427: Se podrá utilizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos de la zona tipológico en que se ubica, previa consulta con la Dirección Municipal de

Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento, si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 428: La nueva carpintería a colocar tiene que cumplir con los requisitos siguientes:

En edificaciones unifamiliares:

- a) Se podrán modificar las proporciones de los vanos de puertas y ventanas teniendo los primeros un ancho mínimo de 1.0mts y una altura mínima de 2.10mts.
- b) En edificaciones multifamiliares:
- c) Se deberá cubrir el vano en toda área si se produce la modificación parcialmente; pudiéndose modificar los vanos existentes si se produce una remodelación general de la edificación.
- d) Que el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación.
- e) En edificaciones no residenciales el diseño se debe ajustar a la función del local en cuestión.
- f) En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial, la nueva carpintería responderá y repetirá el diseño de los restantes originales.

Pórticos.

Artículo 429: Sólo se admitirá la preservación de los portales originales, o su incorporación en las nuevas construcciones en áreas donde la edificación desaparecida lo hubiese poseído.

Artículo 430: En caso de la construcción de nuevos portales estos seguirán el ritmo de columnas y la tipología de las originales, así como imitará la forma en que los pórticos eran cerrados mediante solución alquitrabada o sucesión de arcos de medio punto o rebajados.

Artículo 431: Las galerías interiores o colgadizos se mantendrán en las edificaciones que la posean. Las nuevas construcciones preverán la incorporación de galerías en los cuerpos anexos al patio interior.

Cornisas y Aleros.

Artículo 432: No se admitirá la sustitución de cornisas u aleros originales.

Artículo 433: Se conservarán y completarán las cornisas y otros elementos decorativos: recuadros, platabandas y pilastras adosadas a la fachada.

Pavimentos.

Artículo 434: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Artículo 435: Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 436: Respetar los pavimentos de lajas en las áreas de valor.

3.5.3. Requerimientos para la colocación de aires acondicionados.

Artículo 437: En los sectores donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera no se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales. Sólo en casos excepcionales, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 438: La colocación de los aires acondicionados no podrá efectuarse a una altura menor de 1.80 metros, con excepción de aquellos inmuebles que permitan su colocación a alturas inferiores y que no constituyan barreras arquitectónicas o urbanísticas. Previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Delegación de Monumentos.

Artículo 439: Se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados hacia los pasillos laterales de las edificaciones, siempre que no obstruyan la circulación, ni constituyan una barrera arquitectónica.

Artículo 440: Podrán colocarse directos a las habitaciones siempre que las aberturas comuniquen a patios de servicios,

patinejos o pasillos exteriores. Nunca hacia las fachadas, interiores de edificaciones o patios y galerías interiores.

3.5.4. Condicionales para suprimir las barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas. (NC 391-2:2004, Accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 441: Se considera Accesibilidad a la cualidad del medio físico cuyas condiciones facilitan acceso, desplazamiento y utilización del mismo de manera autónoma por todas las personas o grupo de personas con independencia de sus capacidades motoras, sensoriales o mentales; garantizando salud, bienestar y seguridad durante el curso de las tareas que realiza en dicho medio físico.

Artículo 442: Se denominan Barreras Físicas a todos aquellos obstáculos que aparecen en el medio físico que dificultan, limitan o impiden a todas las personas, con independencia de sus capacidades y/o limitaciones, la libertad de movimiento, la estancia, la orientación o la realización de cualquier otra actividad social o individual con autonomía y seguridad. Estas pueden ser: Barreras Urbanísticas y Barreras Arquitectónicas o en las edificaciones.

Artículo 443: Se establecerá de modo obligatorio soluciones de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad al medio físico.

Artículo 444: En todos los proyectos tanto de urbanos como arquitectónicos, se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán NC 391-2:2004 “Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Especificaciones de Proyecto”.

Artículo 445: No se autoriza la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes en aceras y portales de uso público.

Artículo 446: El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocarán de forma tal que en ningún caso constituyan un impedimento para el peatón, de manera que

no invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

Artículo 447: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública constituyendo barreras arquitectónicas.

Artículo 448: No se permitirá la colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 449: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones y otros, se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 450: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales antiresbalables.

Artículo 451: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

Artículo 452: Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.

Artículo 453: De ser posible, las señalizaciones se ubicarán en las paredes en franjas protegidas para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

Artículo 454: La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será no menor que 1.90mts.

Artículo 455: Para salvar diferencias de nivel de alguna importancia, se hace necesario recurrir a la construcción de rampas, escaleras o incluso ascensores u otros aparatos o equipos elevadores o transportadores (escaleras, rampas móviles y cintas transportadoras).

Artículo 456: Siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

3.5.2. Demoliciones.

Artículo 457: Sólo se admitirán la demolición de un edificio cuando este no admita su recuperación, previo dictamen técnico y aprobación del Equipo Técnico de patrimonio si el inmueble constituya un valor patrimonial.

Artículo 458: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones en los cuales exista un supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, estimándose un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

Artículo 459: No se admitirán acciones de demolición de unidades edificatorias; en caso de edificaciones con afectación notable de pérdida de estabilidad o fallo estructural que permitan su recuperación, las que serán apuntaladas, desocupadas. En estos casos es obligatorio la elaboración de un proyecto de recuperación, remodelación y/o rehabilitación integral de la edificación.

Artículo 460: La demolición total de un inmueble sólo podrá realizarse cuando se demuestra la peligrosidad que representa para sus ocupantes, luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 461: En caso de proceder la demolición de un edificio debe contar con un proyecto para la demolición y garantizar la no afectación a edificaciones colindantes.

Artículo 462: En edificios apuntalados no se permitirán acciones individuales o aisladas.

Artículo 463: Los edificios en mal estado de conservación se someterán a un dictamen técnico – de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 464: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

- a) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposibles o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.

- b) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.
- c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.

Artículo 465: Antes de proceder a la demolición parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección). Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

- a) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- b) El acopio de los escombros se realizarán en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.
- c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00mts.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 466: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- a) Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- b) Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- c) Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.

- d) Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe, en edificaciones con grado de protección III y IV.

Artículo 467: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un Centro Histórico Urbano, sitio o construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 468: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- c) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

Demoliciones de paredes medianeras.

Artículo 469: Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del propietario y vecino colindante. De no existir acuerdo entre las partes el que pretende realizar la demolición debe acudir a los tribunales para obtener la autorización.

Artículo 470: Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el consentimiento del medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

Artículo 471: Quien quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de

demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo presente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

3.5.4. Obras Forzosas.

Artículo 472: Los edificios en mal estado que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física resultarán declarados en peligro, serán demolidos o apuntalados en breve plazo, siendo la Dirección Municipal de la Vivienda la encargada del trabajo, en el caso de las viviendas.

Artículo 473: En el caso de las edificaciones estatales en mal estado declarados en peligro y que resulte un peligro para estos o terceros, será responsabilidad de la entidad responsable su demolición, apuntalamiento o reconstrucción de inmediato.

Artículo 474: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 475: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 476: Para la construcción o reparación de un inmueble definirá un plazo no mayor de un año para la culminación de los trabajos, vencido el tiempo si no se ha terminado o empezado la obra será necesario renovar la Licencia.

Artículo 477: Es obligatorio el inicio de las obras a partir de la fachada.

Artículo 478: La Dirección Municipal de Planificación Física tiene la facultad de retirar, anular, modificar o paralizar las Licencias de Obras siempre que existan litigios, violaciones o las circunstancias lo requieran.

Artículo 479: La Dirección Municipal de Planificación Física valorará y aprobará los chaflanes en edificaciones esquineras para facilitar la visibilidad o asegurar a los peatones.

Artículo 480: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

SECCIÓN DÉCIMA: Carteles y señalizaciones.

Artículo 481: A los efectos de estas regulaciones se establecen que:

- a) Se consideran elementos para anunciar: los anuncios, carteles, vayas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional e internacional; ya sean de carácter estatal, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para éstos en cada caso los soportes que le sean apropiados.

Artículo 482: Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se regirá por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 483: En todos los casos corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física, la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente.

Artículo 484: La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 485: El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que

vayan a ser situados, los mismos. En tal sentido, tendrán tratamiento especialmente diferenciado las zonas y vías importantes de alto valor arquitectónico, histórico y ambiental, así como de interés turístico y las del centro de ciudad.

Artículo 486: Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar, en pavimentos, y partes componentes de la vía pública tales como: aceras, parterres, paseos, separadores viales, parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares; ni en farolas y portes del alumbrado público y de líneas eléctricas y de comunicación, ni de señales de tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes ni muros.

Artículo 487: No podrá colocarse elemento alguno que interfiera o interrumpa visuales deseables o necesarias en los ejes viales y en los espacios públicos o privados, ni la libre circulación peatonal o de vehículos, ni el acceso principal o de servicios a edificaciones o espacios; así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencia, instalaciones técnicas, tendidos acometidas y registros de redes soterradas o áreas, o que produzcan cualquier otra incidencia de estas características generales.

Artículo 488: Los anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, a ubicar en zonas o edificaciones de valor patrimonial, serán presentados a la Comisión Municipal de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación.

Artículo 489: La aprobación para la colocación de elementos de información, señaléticas y carteles informativos, estará en dependencia de la zona y sector donde se vaya a colocar, teniendo en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique.

Artículo 490: Se admite el empleo de señalización de locales, sitios, servicios o espacios determinados. En todos los casos se recomienda evitará pintar directamente el muro.

Artículo 491: La señalética nunca será lumínica en las zonas del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Caibarién, ni en edificaciones de valor arquitectónico, patrimonial y ambiental que se encuentren fuera del mismo.

Artículo 492: La colocación de determinada señalización en la zona del Centro Histórico y en edificaciones aisladas de valor patrimonial, histórico y cultural, siempre podrá jerarquizarse mediante la proyección de luz focalizada sobre el mismo. En el caso que se decida de esta forma, se cuidará la colocación del *spotlight* de modo que su diseño, color, intensidad y posición no sean agresivos con el entorno o la propia edificación que porta el cartel.

Artículo 493: La señalética estará caracterizada por una tipografía simple, con rasgos claros y fácilmente identificables o legibles, de pocos colores o preferentemente monocromática.

Artículo 494: Se evitará recargar los mensajes gráficos con imágenes. De emplear logotipos serán simples, tendiendo a la abstracción sin caer en complicaciones semánticas.

Artículo 495: Nunca el cartel tendrá una dimensión mayor que la quinta parte del muro portante.

Artículo 496: Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones, siempre que no cubran elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas, y antepechos de balcones.

Artículo 497: Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán de 0.60mts x 0.90mts.

Artículo 498: Todo cartel de un establecimiento comercial o gastronómico será colocado en el acceso principal del establecimiento.

Artículo 499: La señalización de calles se realizará mediante placa adosada en fachadas.

Artículo 500: El rótulo y señalización de calles y plazas, se localizará en los hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de las edificaciones por placas adosadas en las fachadas principales.

Artículo 501: La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 502: Se permite rotular nombre de establecimientos sobre muros de fachadas con la técnica de pintura, si cumplen con los siguientes requisitos:

- a) Contar con la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos.
- b) Estar escritos en español.
- c) Localizarse en el plano de la fachada y muros correspondientes al primer nivel.

Artículo 503: En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima será de 0.60mts x .090mts y podrá tener forma variable.

Artículo 504: La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 505: La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 506: Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 507: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

Artículo 508: Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o

apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes a los efectos salinos naturales del medio ambiente.

Artículo 509: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizarán únicamente en el domicilio en el cuales prestan dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

SECCIÓN ONCENA: Mobiliario urbano.

Artículo 510: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros, para lo cual se requiere de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación en general y de cada sector tipológico en específico, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 511: La colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro de un Centro Histórico Urbano, sitio o junto a una construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, será antes consultada para obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 512: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados Monumentos o con

Grado de Protección I y II se requerirá la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 513: El mobiliario Urbano reinterpretará los exponentes originales que aún se conservan.

Artículo 514: Se admite la incorporación de señalética sobre edificaciones de valor, sitios históricos o instalaciones turísticas, de servicios, culturales y de apoyo.

Artículo 515: Se permite la incorporación como parte del mobiliario urbano de la señalización del nombre original de las antiguas calles de la ciudad, adjunto al nombre actual. Ambos se diferenciarán en relación al material, la terminación y la tipografía.

Artículo 516: Se permite la incorporación de vegetación en macetas como parte del mobiliario urbano, iluminación de jardín y luz focalizada sobre las construcciones y monumentos importantes.

Artículo 517: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias correspondientes.

Artículo 518: Se permite la ubicación de cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas, siempre que se evite obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 519: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 520: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Elementos de delimitación.

Artículo 521: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de

0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

Elementos de descanso.

Artículo 522: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 523: La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta los espacios dedicados a esos fines, las características del entorno y las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales y sombra.

Elementos de iluminación.

Artículo 524: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público de los asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas, etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 metros y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-luminico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Artículo 525: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y al vandalismo.

Artículo 526: Se Iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.

Artículo 527: Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 528: Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 529: Colocar lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

Elementos ornamentales y conmemorativos.

Artículo 530: Todos los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 531: No se permite trasladar del sitio original monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 532: Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentales. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 533: La ubicación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta. La altura en planta baja no excederá 2.00 metros.
- b) Los pedestales sobre los que se colocan tarjas, en espacios públicos, no excederá 0.60mts.

Artículo 534: Aquellas construcciones o sitios históricos o que estén vinculados a un hecho relevante para la cultura, podrán ser señalizadas con tarjas cuyo diseño, texto y ubicación deberán ser aprobadas por la Comisión Provincial de Monumentos previa presentación a la CODEMA.

Artículo 535: La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado o la falta de valores estéticos del existente, requerirán la consulta con la Comisión Provincial de Monumentos la que verificará su significado histórico y cumplimentará el proceso.

Artículo 536: Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquellas personas que realice a su alrededor acciones constructivas de diversa índole.

Artículo 537: Las acciones de limpieza, mantenimiento, conservación, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al sistema de control urbano al igual que las edificaciones, por lo que requerirá el autorizo o licencia de construcción, según corresponda.

Artículo 538: Es obligatorio proteger adecuadamente todo elemento ornamental cuando se realicen acciones constructivas, responsabilizándose al que las ejecute.

Artículo 539: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio Cultural por su valor histórico, cultural, patrimonial se registrarán por la Ley No. 2 de Los Monumentos Nacionales y Locales, según lo dispone en el artículo 15.

Artículo 540: Próximo a los monumentos conmemorativos se consultará a la Comisión construcciones que obstaculicen las visuales hacia el mismo.

Artículo 541: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicada originalmente a áreas verdes, parques, parterres y patios interiores, fomentando su vegetación característica tradicional, dentro de la zona de valor y en edificaciones declaradas monumentos.

Artículo 542: Las acciones de limpieza, mantenimiento, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al control urbano al igual que las edificaciones.

Artículo 543: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio por su valor histórico, cultural, patrimonial se registrarán por la Ley No.2 de Monumentos Nacionales y Locales.

Elementos de higiene pública.

Artículo 544: Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades socio-culturales masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. En ningún caso su colocación obstruirá la libre circulación de personas y al menos un 10% responderán a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 545: En parques y espacios públicos, se ubicarán cestos fijos, ligeros de fácil manipulación y limpieza.

Artículo 546: De colocarse contenedores para desechos sólidos, éstos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con material resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intercepciones viales locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruya el tráfico vehicular, ni impida el acceso y la visualización de los inmuebles, ni constituya una barrera arquitectónica o urbanística. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0.50 y 1 mts³.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 547: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 548: En los espacios públicos se permitirá la colocación temporal de kioscos desmontables para la venta de productos culturales, turísticos y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente sólo en días festivos.

Artículo 549: Los buzones de correos se colocarán sobre soportes y muros de fachada y sobresaldrán hasta 0.25 metros. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1.50 metros de altura.

Artículo 550: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m de la línea de fachada (salvo en portales de uso públicos, donde está permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada) y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.00 metros, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 metros de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 551: No se permite la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a entradas principales a inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular y en el interior de locales con horario limitado de servicio.

Artículo 552: Se permite la colocación de cabinas telefónicas en lugares públicos del Centros Histórico Urbano, siempre que cuenten con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y del Equipo Técnico de Monumento.

SECCIÓN DUODÉCIMA: Servicios por cuenta propia.

Artículo 553: Cumplir con lo establecido y aprobado por el Vice-Presidente del Consejo de Ministros Ulises Rosales del Toro el 28 de marzo 2011 para ejercer la actividad por cuenta propia.

Artículo 554: Se prohíbe todo tipo de acciones para el desarrollo del Trabajo por Cuenta Propia que implique construcción, ampliación hacia los lados o fondo de la vivienda. No se permite la construcción de caneyes, carpas o quioscos en áreas exteriores de las edificaciones vivienda.

Artículo 555: Los espacios ociosos en las ciudades donde proceda a la construcción de bazares o sitios de venta de manera concentrada, cumplirán con las normas higiénico-sanitarias y de diseño establecidas, que serán sometidas a la aprobación de los correspondientes Consejos de la Administración Municipales como una opción adicional para el ejercicio del TPCP.

Artículo 556: Se estudiará la utilización de los locales ociosos o subutilizados que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamiento a los TPCP cumpliendo estrictamente las regulaciones que se establezcan previo análisis y aprobación de los correspondientes Consejos de la Administración Municipal (CAM).

Artículo 557: La oferta de servicio ambulatorio no requerirá tramitación en las Direcciones Municipales de Planificación Física considerando que no ocupará espacio fijo.

Artículo 558: Las actividades de trabajo por cuenta propia que generan contaminación (lavado de vehículos, crianza de cerdo, caballerizas, etcétera) deberán tener las consultas de los organismos rectores correspondientes, a fin de evitar afectaciones por contaminación del agua, los suelos o el aire

las cuales se realizarán por las instancias de Planificación Física.

Artículo 559: Las actividades que no implican acciones constructivas, pero que pretendan ocupar área o espacio público, deben contar previamente con autorización de uso de suelo, la que se tramitará en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 560: En ningún caso el hecho de que se otorgue una licencia para ejercer el trabajo por cuenta propia da derecho a que se autorice construcción alguna para ejercerla, por lo que será de obligatoria aplicación las regulaciones, normas y disposiciones que al respecto están vigentes.

Artículo 561: Para la ubicación de servicios por cuenta propia se preferirán las arterias peatonales o semipeatonales y las posiciones esquineras.

Artículo 562: Se admite la inclusión de servicios en unidades edificatorias rescatadas en habitaciones con frente a las vías en forma de accesorias. Siempre que ello no implique eliminar o picar rejas para cumplir tal función.

SECCIÓN SEGUNDA: Sobre el régimen urbanístico del suelo.

Artículo 563: La Clasificación y Calificación del suelo del Municipio de Caibarién está encaminada a instrumentar los mecanismos de protección de éste como recurso no renovable, al mismo tiempo que regula el nivel de actuación urbanística permitido en él.

Artículo 564: La Clasificación y Calificación del municipio se realizó atendiendo a las características físico-espaciales, tomando como puntos de análisis las características paisajísticas, funcionales y sociales del mismo; quedando estructurado en 4 zonas:

Artículo 565:

• Zona Centro.

- Cambaito – Marcelo Salado – Texico – Caibarién.

• Zona Sur.

- Dolores – Guajabana – Rojas.

• Zona Este.

- Refugio – La Perla – Mujica.

• Zona Cayería Norte.

Artículo 566: La Clasificación del suelo define el régimen urbanístico del mismo en el territorio.

Artículo 567: Calificación del suelo define los destinos y uso en el suelo No Urbanizable y en los suelos Urbanizados y Urbanizables define los usos.

Artículo 568: Atendiendo al grado y modo de intervención y al uso y destino de los suelos, se clasifican y califican las zonas agrupadas en el Artículo 3 de la siguiente forma:

• Zona Centro:

- **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario, a excepción de las áreas donde se ubica las canteras de Sierrezuela y el Jején de yacimiento de caliza y la una franja costera, clasificando como no urbanizables comprometidos.
- **Califica** como área de desarrollo de la agricultura cañera y de cultivos varios, siempre que se tenga en cuenta una adecuada atención agrotécnica de los cultivos y los suelos, incluyendo el drenaje y el suministro de fertilizante para garantizar la conservación. Para la franja costera será proteger el área para la flora y fauna, además de lograr un equilibrio ecológico, así como el uso turístico, de forma convenida.
- **Mantener** la limpieza de los cursos superficiales y -zanjas de drenajes evitando su obstrucción.

• Zona Sur:

- **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario.
- **Califica** como área para el desarrollo de la agricultura cañera y de cultivos varios y en menor escala la producción pecuaria.
- **Proteger** los valores arqueológicos de la Loma de Guajabana, Paisajístico y ambiental del Palmar de Araña.
- **Prohibido** realizar cualquier acción que obstruya los canales de drenajes existentes para evitar el exceso de humedad en el suelo.
- **Prohibido** la perforación de pozos en la cueca subterránea existente a lo largo de esa zona sin la debida autorización de la Dirección Provincial de Recursos Hidráulicos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.

- **Prohibido** todo tipo de acciones que pudieran contaminar las aguas subterráneas de la Cuenca Caibarién – Sagua la Chica en dicho lugar.
- **Cumplir** lo establecido en la Ley Número 2 de Monumentos Nacionales y Locales respecto a la Loma de Guajabana y Palmar de Araña. Toda acción a realizar en estas áreas contarán con la aprobación de la Delegación de Patrimonio, CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.
- **Zona Este:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario, excepto la franja costera que clasifica como suelo no urbanizable comprometido.
 - **Califica** como área para el desarrollo de la producción cañera y la pecuaria (ganado vacuno). Para la franja costera será proteger el área para la flora y fauna, además de lograr un equilibrio ecológico.
 - **Prohibido** realizar cualquier acción que obstruya los canales de drenajes existentes para evitar el exceso de humedad en el suelo.
 - Esta zona quedará regulada de acuerdo a lo establecido a la Ley 212 referente a la Gestión de la Zona Costera.
- **Zona Cayería Norte:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable comprometido.
 - **Califica** como área de protección forestal y de la flora y fauna en general. Se encuentran tres áreas urbanizadas en función del desarrollo turístico en Cayo Las Brujas, Cayo Ensenachos y Cayo Santa María.
 - Esta zona quedará regulada de acuerdo a lo establecido a la Ley 212 referente a la Gestión de la Zona Costera.
 - Toda acción a realizar en la zona deberá contar con la evaluación y aprobación del CITMA, Instituto de Oceanología, Instituto de Planificación Física (DPPF – Dirección Municipal de Planificación Física).

CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.

Artículo 569: El territorio se dividirá en zonas según la tipología urbanística predominante las que contarán con regulaciones propias y específicas para cada lugar, las cuales quedan definidas de la siguiente forma:

- **Zona Centro Histórico y de Servicios.**
- **Zona de Residencial de Alto Valor.**
- **Zona Residencial Intermedio.**
 - ✓ Reparto Ciudad Pesquera.
 - ✓ Reparto Mar Azul.
 - ✓ Franja de Este a Oeste de la Ciudad (entre Malecon y Van Troi I, excluyendo el C.H.U.)
 - ✓ Carretera Remedios – Caibarién, hasta Calle C.
- **Zona Residencial Precaria.**
 - ✓ Las Varas
 - ✓ West Indians
- **Zona Residencial de edificios Multifamiliares.**
 - ✓ Reparto Van Troi I.
 - ✓ Reparto Van Troi II.
- **Zona Residencial Periférico.**
 - ✓ Reparto Las Torres.
 - ✓ Batey Marcelo Salado
 - ✓ La Picadora (camino a Rojas)
- **Zona de Nuevo Desarrollo.**
 - ✓ Sur del Reparto Van Troi II.
- **Zona de Producción.**
 - ✓ Suroeste de la Ciudad
- **Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.**
 - ✓ Zona de Parque I: Zoológico, Vivero y Arboledas.
 - ✓ Zona de Parque II: Estadio de Beisbol y Áreas Deportivas.

Zona Centro Histórico Urbano y de Servicios.

Artículo 570: Caracterización.

Forma parte del centro de la ciudad donde la tipología urbanística predominante es la II, ocupada con arquitectura doméstica del siglo XX con existencia de la vivienda medianera en una planta y tipología arquitectónica II, con presencia de elementos decorativos en fachadas e interiores, además la presencia de patios interiores como elemento de valor ambiental de la ciudad, existiendo edificaciones coloniales con diferentes usos. Las manzanas son cerradas, conformando una retícula ortogonal, existiendo edificaciones esquineras, se puede apreciar la acera y el portal público, como elemento jerarquizador de la ciudad. Las calles con secciones variables entre 6.00 y 8.00 m. este sector como facilidad urbanística cuenta con una red vial, abasto de agua y de electricidad.

Se permitirán acciones constructivas de conservación, reconstrucción y reparación como las de mayor prioridad, delegándose a un segundo plano las de mantenimiento y reparación.

La acción urbanística de prioridad que requiere el sector es la restauración.

Artículo 571: Régimen de Uso.

Se regula para este sector como acción Urbanística y Constructivas la CONSERVACIÓN y la RESTAURACIÓN.

Artículo 572: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Para este sector se define como acción Urbanística la Rehabilitación y como acciones constructivas la Restauración y Rehabilitación, previa valoración de la Dirección Municipal de Planificación Física y la DPPF. La demolición se realizará de forma puntual.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 573: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 574: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 575: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 576: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo No 2, Artículos 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 577: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir lo que se establece en el Capítulo No 2. Artículos del 28 al 35.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 578: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo No 2 Artículos del 36 al 43.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 579: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Red vial.

Artículo 580: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento Capítulo No 2 (infraestructura, Red vial; Artículos del 89 al 103).

Artículo 581: No se podrá modificar el trazado vial existente, así como la colocación de rótulos en cada vía.

Artículo 582: Sobre el control de tránsito vial:

- a. Se establecerá un control obligatorio estricto sobre los medios de transporte y carga pesada dentro del Centro Histórico, regulando los recorridos y el parqueo de los mismos.
- b. No se permite a los vehículos dañar el medio ambiente urbano en cuanto a escapes de gases, ruidos, etc.

Red eléctrica.

Artículo 583: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Redes telefónicas.

Artículo 584: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo No 2 del presente documento. (subíndice Infraestructura, Red telefónica; Artículos 139 al 145).

Prevención del delito.

Artículo 585: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 586: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 587: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 588: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 589: Para garantizar una buena iluminación y ventilación dentro de la zona, nos referiremos a lo estipulado en este documento Capítulo No 2, (Artículos 158 y 162).

Energías alternativas.

Artículo 590: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 591: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 592: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para la agricultura urbana. (ver Artículos del 164 al 169).

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 593: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Artículo 594: Dentro de los límites definidos dentro del Centro Histórico Urbano, toda acción urbanística o de tipo constructivo deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores que la caracteriza y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación.

Artículo 595: Las edificaciones clasificadas con Grado de Protección I y II tanto las localizadas en el Centro Histórico Urbano como en el resto de la ciudad, estarán sujetas a:

- a. Toda edificación clasificada con el Grado de Protección I deberá realizar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones a nivel de ciudad, acordes a su importancia y jerarquía.
- b. Será obligatoria la conservación integral de las edificaciones clasificadas de Grado de Protección I permitiéndose solo intervenciones de conservación (mantenimientos y consolidación) y restauración en dependencia del estado constructivo, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión de Monumentos.
- c. Las edificaciones clasificadas con Grado de Protección II podrán destinarse a servicios medios y superiores u otras funciones acordes a su tipología. En el caso específico de aquellas localizadas en la antigua Zona Portuaria se prioriza la función social, aunque algunas edificaciones permanezcan con los usos originales (almacenaje).
- d. Se permiten en la edificaciones clasificadas con Grado de Protección II acciones de conservación (mantenimiento y conservación) y rehabilitación.
- e. Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación, el uso productivo con Grado de Protección I y II (excepto las definidas para este uso en la antigua Zona Portuaria).

Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 2 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 210 inicio (1) y (2) para los

bienes de Primer y Segundo Grado de Protección. (Ver Anexo Listado de inmuebles y sitios de interés patrimonial con su grado de protección).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 596: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Artículo 597: Se mantendrá la ortogonalidad de la manzana incluyendo los chaflanes existentes en las edificaciones.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 598: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m²

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela Mínima y Máxima.

Artículo 599: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.0 x 20.0 mts), con forma rectangular.

Artículo 600: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Artículo 601: Se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

- a. En suelo urbanizable las parcelas tendrán una dimensión entre 80 m² y 150 m².
- b. En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas,

pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 602: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 603: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 604: Se mantendrá la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 605: Se respetará el régimen de medianería imperante en el sector.

Artículo 606: Se cumplirá con lo estipulado en el Capítulo 3, Artículo 100 de las presentes regulaciones.

Artículo 607: Se mantendrá el puntal libre predominante en la cuadra.

Artículo 608: En las intervenciones de fachada no se permitirá modificar las dimensiones, proporciones y ritmos de los vanos.

Artículo 609: El ancho mínimo de fachada será de 3.50mts para todos los casos.

Tipos y elementos de la fachada.

Artículo 610: Se prohíbe todo tipo de alteración de fachadas y cubiertas en las edificaciones construidas en formas de tiras continuas, que puedan traer alteraciones formales y que afecten la unidad estructural del conjunto.

Artículo 611: Se prohíbe la eliminación parcial o total de elementos de diseño (pretiles, pilastras, recuadros, puertas, ventas, rejas) que sean componentes originales o no, de ser necesario retirarlos se aprobará por la Dirección Municipal de Planificación Física y la comisión municipal de monumentos.

Artículo 612: Se prohíbe la adición de vanos o elementos decorativos en las fachadas que provoquen alteraciones estructurales o la pérdida de valores arquitectónicos.

Artículo 613: Se autoriza el uso de rejas siempre que se integren a las características de la edificación y al entorno.

Cercados.

Artículo 614: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley Nº 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Franja de jardín.

Artículo 615: No se permitirá la creación de áreas de jardines en este sector.

Portales.

Artículo 616: No se permite el cierre parcial o total de portales de uso público.

Artículo 617: Se mantendrán y recuperarán los portales de uso público existentes.

Artículo 618: La condicional de portal público será mantenida para las nuevas edificaciones que puedan construirse en aquellas partes de la zona donde predomine esta condicional.

Artículo 619: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 620: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 621: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 622: Respetar las indicaciones mencionadas en el Capítulo 2, Artículos 349 y 365 de estas regulaciones, con respecto a los salientes permitidos en este sector.

Artículo 623: Se permitirá la construcción de entresijos de forma puntual, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y UMIV.

Artículo 624: Se permite la construcción de garajes ocupando parte de la vivienda y nunca afectando a áreas de portal, condicional de medianería y/o la imagen o perfil de la cuadra.

Artículo 625: La altura de las edificaciones estará en dependencia del puntal libre predominante en la zona, considerándose una altura mínima de 3.00mts y máxima de 6.00mts.

Artículo 626: Las escaleras se ubicaran hacia el interior de las edificaciones no ocupando espacio en los portales ni construyendo elementos salientes.

Artículo 627: Se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe las características tipológicas originales de las viviendas predominantes en el sector.

Balcones.

Artículo 628: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 629: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.

- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 630: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 631: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 632: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 633: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 634: Las edificaciones que se encuentren ubicadas dentro del centro histórico urbano están clasificadas según el Decreto 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros del 29 de noviembre de 1979 en su capítulo VIII, Artículo 39, en distintos tipos de Grados de Protección, para cualquier acción constructiva se requiere de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 635: Las acciones constructivas que se aprueben en esta zona se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes, utilizando la medianería y las paredes contiguas, para mantener la compacidad de la manzana.

Artículo 636: Se autorizan las divisiones de inmuebles siempre y cuando no se modifiquen las tipologías

arquitectónicas, aprobándose las variantes factibles por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 637: Los cambios de usos de locales para viviendas serán analizados casuísticamente y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 638: Los materiales de construcción autorizados en el Centro Histórico Urbano son los siguientes:

- a. En paredes: serán de ladrillos, bloques, o elementos semiprefabricados y prefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón, tejas de barro, criollas o francesas, elementos semiprefabricados y prefabricado.
- c. En pisos: granito, mosaicos, cementos o losas prefabricadas.
- d. Se podrán utilizar otros materiales que por su calidad y estética lo permitan.

Artículo 639: Se prohíben las paredes de madera, cartón, yaguas, tablas de palma y desechos en general.

Artículo 640: Se mantendrá una separación mínima de 1.00m en pasillos laterales.

Artículo 641: Es obligatorio ejecutar mantenimientos sistemáticos de las edificaciones y las redes técnicas (acueducto, alcantarillado, drenaje y comunicaciones).

Artículo 642: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que se cumpla lo establecido en el Artículo 489 de las Regulaciones Generales.

Artículo 643: El ancho mínimo de fachada será de 6.00mts para todos los casos.

Artículo 644: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Artículo 645: El Centro Histórico Urbano se considera como conjunto de gran interés dentro del Catálogo Urbanístico de la ciudad, se definen además 3 subconjuntos de importancia (la antigua zona portuaria, calle 6, parque y su entorno) y un

total de 26 bienes aislados, los que de acuerdo a sus valores están sometidos a disposiciones especiales.

Artículo 646: A lo defectos de estas regulaciones el Centro Histórico se divide en dos zonas denominadas: Zona de Valor I y Zona de Valor II.

Zona de Valor I: Posee mayor grado de uniformidad y de conservación, comprende los alrededores de la plaza, donde se situaron desde la fundación los edificios más representativos de la Ciudad.

Zona de Valor II: No llega a reunir los requisitos de la primera, en ella existe un mayor número de las transformaciones irreversibles, además de poseer un estado de conservación inferior, a pesar de ello requiere de control los mismos requisitos de la zona I.

Imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 647: Se cumplirá con lo establecido en los Artículos del 494 al 560 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Demoliciones.

Artículo 648: Antes de declarar una edificación en estado ruinoso cumplir con los Artículos 538 al 539 en este documento en el Capítulo No 2.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 649: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 650: Cumplir con lo establecido en los Artículos del 550 al 578 del Capítulo 2 de las regulaciones generales de este documento.

Artículo 651: La colocación de señalizaciones, lumínicos, etc. Tendrán que integrarse de acuerdo a las características de la zona y la obra en cuestión teniendo en cuenta lo provisto en Decreto Ley número 55 de la Ley número 2 de los monumentos nacionales y locales, previa aprobación de la

Comisión Provincial de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física. Se prohíbe el uso de supergráficas dentro de esta área.

Mobiliario urbano.

Elementos de delimitación.

Artículo 652: Cumplir con lo establecido en el Capítulo No 2, Artículo 602, reflejado en este documento.

Elementos higiene pública.

Artículo 653: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 654: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Servicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 655: Cumplir lo establecido en los Artículos del 634 al 646 del capítulo 2.

Zona de Residencial de Alto Valor.

Artículo 656: No se permitirán las construcciones de nuevas viviendas, ampliaciones, ni remodelaciones de las existentes, solo mantenimientos y reparaciones mínimas, hasta tanto se efectué la reubicación hacia otras zonas de la ciudad.

Artículo 657: No se permiten las transferencias de solares entre particulares y de estatales a particulares.

Artículo 658: No se permiten divisiones ni unificaciones de viviendas para este sector.

Para el caso de las nuevas viviendas que se construyan de frente al futuro vial del Paseo de Martí.

Artículo 659: Se aprueba para este sector el régimen de medianería imperante en la zona central de la ciudad.

Artículo 660: Se podrán alcanzar hasta tres niveles de altura.

Artículo 661: Se prohíbe el empleo en la cubierta de asbesto cemento o zinc.

Medio Ambiente.

Artículo 662: Es aplicable todo lo regulado para la franja de protección de costas establecido en el Decreto Ley 212 “Ley de Gestión de la Zona Costera”.

Zona Residencial Intermedio.

Artículo 663: Régimen de Uso.

Quedan aprobados para este sector el uso residencial y de servicios. Será convenido el uso productivo y la Agricultura Urbana.

Artículo 664: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística y constructiva la RECONSTRUCCION.

Conservación del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 665: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 666: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 667: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 668: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo N° 2, Artículo 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Red vial.

Artículo 669: Se permite la circulación y parqueo temporal de vehículos pesos en función de la carga y descarga en aquellos lugares que así procedan.

Redes telefónicas.

Artículo 670: Para las rutas que presente árboles dentro de la faja de protección (1.50mts) deberán en el mejor de los casos ser sustituido por otro más idóneo, de lo contrario, podarlos de manera que exista una separación mínima de 2.00mts entre los conductores y las ramas superiores, la poda deberá dar forma cónica con el vértice hacia arriba de la copa del árbol.

Artículo 671: Se establece como línea de propiedad del poste 0.50mts y el lado interno del contén de las aceras y el lado más próximo del poste será de 0.25mts como mínimo.

Prevención del delito.

Artículo 672: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 673: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 674: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 675: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 676: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 677: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 678: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 679: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.40 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.40. Superficie edificada promedio: 40 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 680: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 681: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 682: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 683: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 684: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 685: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 686: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 687: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Artículo 688: Se mantendrá la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 689: Se respetará el régimen de medianería imperante en la zona.

Artículo 690: Se admite un puntal mínimo de 2.40 mts, adecuándose a las características de cada vía.

Artículo 691: En las intervenciones de fachada no se permitirá modificar las dimensiones, proporciones y ritmos de los vanos.

Artículo 692: Las nuevas edificaciones y/o reconstrucciones tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 693: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal que no sea de frente a la vía.

Artículo 694: Para el caso de las viviendas localizadas a lo largo de la calle 14, estará restringido el empleo de planchas de asbesto cemento o zinc a partir de la segunda crujía, con vista e evitar visuales indeseables en esta vía

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 695: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 696: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 697: Se permite el cercado de las parcelas localizadas en el Reparto Marcelo Salado (manzana limitada por las ave 11 y 13 y las calles 22 y 24).

Franja de jardín.

Artículo 698: Deben conservarse las franjas de jardines existentes. Se mantendrá la condicional de jardín frontal con una profundidad mínima de 1.00m, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle

Artículo 699: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80m y 1.00m, en:

frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en la cuadra.

Portales.

Artículo 700: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre y cuando predomine con esta condicional, siempre y cuando no sea público y previa valoración de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 701: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.20m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 702: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 703: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada.

Artículo 704: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 705: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 706: La altura de las edificaciones estará en dependencia del puntal libre predominante en la zona, considerándose una altura mínima de 3.00mts y máxima de 6.00mts.

Artículo 707: Se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe las características tipológicas originales de las viviendas predominantes en el sector.

Artículo 708: Se permite la construcción de garajes ocupando parte de la vivienda y nunca afectando a áreas de portal, condicional de medianería y/o la imagen o perfil de la cuadra.

Artículo 709: Se permitirá la construcción de entresijos de forma puntual, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 710: Se mantendrán y recuperarán los portales de uso público existentes.

Balcones.

Artículo 711: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 712: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a) El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b) No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 713: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 714: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 715: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 716: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 717: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales.

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento.

- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 718: Se mantendrá una separación mínima de 1.00m en pasillos laterales.

Artículo 719: El ancho mínimo de fachada será de 6.00m para todos los casos.

Artículo 720: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 721: No se permitirán nuevas construcciones, remodelaciones y ampliaciones de las instalaciones productivas existentes que afianzan funciones incompatibles con dicha zona, especialmente las que provocan contaminación.

Artículo 722: No se permiten ampliaciones en segundas plantas de las viviendas situadas en el Reparto Marcelo Salado (manzana limitada por las ave 11 y 13 y las calles 22 y 24).

Artículo 723: Hacia el extremo Sureste se localiza el Chalet de McNamara (hoy Centro de Salud Mental) el que de acuerdo a sus valores ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 724: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 725: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 726: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre

mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

REPARTO CIUDAD PESQUERA.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 727: Se regula para esta zona como acción Urbanística y constructiva la conservación, ampliación y división.

Régimen de Uso.

Artículo 728: Los usos permitidos son el Residencial y de Servicios. Como uso convenido la Agricultura Urbana. Prohibido el uso Industrial.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 729: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 730: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 731: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Prevención del delito.

Artículo 732: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 733: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 734: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 735: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 736: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 737: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 738: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 739: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.20 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio 70 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 740: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Artículo 741: Se permitirá la inserción en las áreas libres existentes de instalaciones de servicios, deportivas y comerciales. No se permitirá la construcción de viviendas en estos espacios.

Artículo 742: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Tipos y elementos de la fachada.

Franja de jardín.

Artículo 743: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 744: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Cercados.

Artículo 745: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 746: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización

correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 747: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80 m y 1.00 m, en los frentes y laterales, hasta la segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en área.

Artículo 748: Se conservarán las franjas de jardín, solo podrá pavimentarse en un 40% del área total.

Portales.

Artículo 749: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 750: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 751: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 752: Se permite la construcción de parterre interior en aquellos sectores en los que exista.

Artículo 753: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

Artículo 754: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del

alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Salientes.

Artículo 755: Los salientes se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a. Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.
- b. No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.
- c. En los elementos decorativos de gran formato, el exceso sobre medidas fijadas (ver inicio a) será ubicado detrás de la alineación oficial, como entrada en el paramento del muro de fachada.
- d. Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.
- e. La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes no es permisible.

Balcones

Artículo 756: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 757: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 758: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 759: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos

transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 760: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 761: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguiente condiciones:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b. Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20mts. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50mts.
- c. Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d. Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e. No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f. El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 762: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a. Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b. Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50mts.

- c. Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- d. Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00mts, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

Aspectos técnicos constructivos.

Características constructivas.

Artículo 763: Las edificaciones son aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujeas) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas.

Artículo 764: Se permiten las divisiones y unificaciones de viviendas de frente a fondo siempre que cumpla con los requisitos de habitabilidad y la superficie mínima establecida en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” y en su Resolución 11-06.

Tipología constructiva.

Artículo 765: Se permite la utilización de la tipología constructiva de la 1 a la 2 según las características del lugar de la intervención. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas).

Materiales de construcción.

Artículo 766: Se permite la utilización de los materiales de construcción para construcciones expresadas en el Artículo 121, ampliaciones y reconstrucciones, se aprueban los siguientes materiales con predominio de los tradicionales:

- a. En paredes: Bloques, ladrillos, elementos semiprefabricados y prefabricados.
- b. En techos: Losas de hormigón armado.

- c. En Pisos: Losa hidráulica, terrazo integral o por piezas, gres cerámico, porcelanato u otros materiales cuya estética armonice con el entorno.

Artículo 767: No se permitirá la utilización de enchapes ni repellos rústicos en la fachada principal de las edificaciones.

Artículo 768: Para nuevas instalaciones de servicios se permitirá el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 769: No se permiten las paredes de madera, cartón, yagua, tablas de palma y desechos en general.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 770: Se respetará la superficie mínima establecida por la Ley del sistema de la vivienda de 45 m², de superficie útil para viviendas de un dormitorio y hasta 64 m² para viviendas de tres dormitorios.

Tipos de cubiertas.

Artículo 771: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas.

Cubiertas inclinadas:

Artículo 772: Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana.(NC 54-157 a la 159). Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Cubiertas curvas:

Artículo 773: Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.

Artículo 774: Se evitarán en obras de tipología doméstica.

Artículo 775: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 2, con las siguientes condicionales:

- a. En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra.
- b. En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

Imagen urbana y arquitectónica.

Tipología arquitectónica.

Artículo 776: Predomina la Tipología Arquitectónica V.

Artículo 777: Se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Características tipológicas.

Artículo 778: Constituye una muestra de los proyectos urbanos realizados en los primeros años de la Revolución, formado por parcelas de dimensiones variadas, ocupadas por viviendas uniplantas aisladas de tipología constructiva 1 (paredes prefabricadas y cubierta de losa de hormigón); las amplias áreas verdes de 1 planta, con o sin portales. Puntales promedio entre 2.40 y 2.60mts. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 45 y 60 m², con escaleras interiores, frontales y laterales. Se identifica con las viviendas de bajo a medio estándar, se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio.

Artículo 779: No se permiten viviendas de tipología constructiva 3 y 4 de dimensiones variables, con o sin portales. Superficie edificada promedio de 30 m², construidas espontáneamente.

Características de estilo.

Artículo 780: Predomina en el asentamiento edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana y de teja a dos aguas, carentes

totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 781: No se permite alterar las dimensiones, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación.

Artículo 782: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 783: Para la aplicación de pinturas de exteriores, el interesado estará en la obligación de asegurar la protección de los rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, de las señales de tránsito, de las aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás elementos urbano, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Ornato e Higiene para la Provincia de Villa Clara.

Artículo 784: Se permitirá la sustitución de la carpintería de madera por aluminio siempre que se mantengan las dimensiones originales de los vanos.

Puntales.

Artículo 785: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 786: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

Artículo 787: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40mts en las nuevas edificaciones y/o en las ampliaciones o reconstrucciones de las edificaciones existentes.

Colocación de aires acondicionados.

Artículo 788: En los sectores donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera no se permitirá la

colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, en casos excepcionales su colocación no podrá efectuarse por debajo de los 1.80mts.

Garajes.

Artículo 789: Solo se permite la construcción de garajes en viviendas localizadas con frente a la vía, ajustándose a las condiciones urbanísticas.

Artículo 790: Para la construcción de garajes hay que utilizar los siguientes materiales convencionales, cuyo diseño se integre a las características generales de la zona.

Artículo 791: Se permitirá la construcción de garajes siempre que no implique un cambio en la tipología urbanística.

Artículo 792: Se permitirá la construcción de rampas de acceso y entrada a garajes, si se respeta la condicional de que solo se podrá pavimentar el 40% del área de jardín.

Artículo 793: No se permitirá la colocación de postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 794: Los postes se colocarán en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de viviendas y locales públicos.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 795: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 796: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 797: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

REPARTO MAR AZUL

Régimen de uso.

Artículo 798: Se determina para este sector el uso turístico y de servicios (recreativos, gastronómicos, culturales), áreas deportivas y espacios públicos. Se prohíbe el uso residencial, productivo, administrativo y de la Agricultura Urbana.

Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 799: Para este sector se define como acción urbanística la Conservación y como acciones arquitectónicas la Conservación, Construcción y Demolición (esta última para el caso específico de las viviendas).

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 800: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 801: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 802: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 803: Las áreas en función del descanso estarán compuestas por áreas de césped, con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria.

Artículo 804: Se permitirán la creación de áreas de descanso en las inmediaciones de la cancha de deportiva de baloncesto con vegetación de raíces profundas y follaje espeso que garantice la sombra y el confort climático.

Artículo 805: Se respetaran las áreas verdes y deportivas existentes.

Artículo 806: Se permitirá la siembra de vegetación costera como Uvas Caletas, Cocoteros, arbustiva y coberturas.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 807: La construcción de cualquier instalación contaminante deberán estar emplazada de forma tal que, teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, eviten la contaminación atmosférica hacia dicho sector urbano.

Artículo 808: Cumplir con los niveles sonoros máximos admisibles y niveles tolerables establecido en la NC: Atmósfera. Ruido en Zonas Habitables.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 809: No se permitirá el vertimiento de residuales al mar.

Artículo 810: No se permitirá en la zona dedicada al baño en el mar ningún tipo de embarcación, en aras de garantizar la seguridad de los bañistas.

Red vial.

Artículo 811: Para la reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías, el inversionista solicitará la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 812: Se prohíbe depositar dentro de los límites de emplazamientos de la faja de la vía materiales que afecten su uso, conservación y paisajes.

Artículo 813: No se admite la siembra de árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o drenaje de la misma, así como podar y cortar árboles o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local.

Artículo 814: Solo se permitirá el parqueo de vehículos ligeros en el área destinada a este uso aledaño al antiguo Yatch Club.

Artículo 815: Queda prohibido la circulación en el área de baño de camiones, coches, carretas u otros tipos de transporte pesado o ligero.

Artículo 816: Se permite el parqueo y acceso temporal a este sector de los vehículos destinado a suministros de las instalaciones gastronómicas, recreativas y de alojamientos.

Red eléctrica.

Artículo 817: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Prevención del delito.

Artículo 818: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 819: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 820: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 821: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 822: No se permitirán ningún tipo de edificación permanente en el área de exposición solar, solo en zona de sombra según proyector realizados para este sector.

Energías alternativas.

Artículo 823: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 824: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 825: Se restringe el uso de suelo con fines agrícolas y pecuarios. Se permitirá excepcionalmente alguna parcela que reúna las condiciones para la siembra de vegetales de ciclo corto y siempre de forma temporal.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 826: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 827: Se permitirá el cercado para delimitar las edificaciones existentes siempre a partir de la segunda línea de fachada hasta una altura de 2.00mts teniendo en cuenta transparencia y nunca utilizando materiales de desecho.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 828: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales:

- a. En paredes: bloques, ladrillos y madera.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado y tejas criollas.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Cualquier otra solución será evaluada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 829: Para las nuevas instalaciones de servicio se permitirá el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 830: No se permitirán nuevas inversiones en el sector hasta tanto se ejecute el sistema para el tratamiento de residuales en toda la zona de la playa.

Artículo 831: Se permitirá la construcción de nuevas instalaciones de servicios en la zona conocida como La Militar, la que tradicionalmente funcionó como un sub-centro de la zona. El proyecto a ejecutar reinterpretará en su diseño la imagen tradicional de esta área.

Artículo 832: Cualquier tipo de acción constructivo sobre los edificios del antiguo Yatch Club y el club de oficiales (hoy Hotel Brisas del Mar) respetara los códigos arquitectónicos de estas edificaciones.

Artículo 833: Se permite la construcción de nuevas viviendas en este sector solamente en los terrenos de propiedad privada existentes en dicha área.

Artículo 834: Se permiten las reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones de las viviendas existentes previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 835: Se permitirán de forma puntual las divisiones de las viviendas previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 836: La transferencia de solares de estatales a particulares, entre particulares y entre estatales tendrá carácter restringido, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 837: Se prohíbe el cambio de uso de instalaciones estatales para viviendas.

Artículo 838: No se permitirá la construcción de cuartos de desahogo y palomares localizados en las áreas exteriores de las viviendas (ya sea localizados de frente a la vía, en los laterales o hacia las áreas de descanso y exposición solar).

Artículo 839: Está restringida la construcción de garajes en este sector. Se analizará puntualmente este tipo de construcción auxiliar en las viviendas individuales de acuerdo a su ubicación y características del área.

Artículo 840: En las viviendas y en las edificaciones sociales permitirá la sustitución de carpintería de madera por metálica siempre que se cumpla los requisitos establecidos.

Artículo 841: No se permitirá edificaciones en forma de pantalla que interrumpa las visuales hacia el mar.

Artículo 842: La zona de la playa de acuerdo a los valores ambientales que posee, ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando por tal motivo sujeta a disposiciones especiales.

Artículo 843: No se permite alterar la topografía existente, todas las nuevas construcciones se ajustarán a la misma.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 844: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 845: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 846: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona Residencial Precaria.

Barrio Precario West Indian.

Artículo 847: Régimen de Uso.

Será convenido el uso residencial en la zona este de la zona y prohibido en el área reservada para la prolongación del Paseo de Martí. Se prohíbe el uso productivo.

Artículo 848: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística la Erradicación (para zona del paseo de Martí) y el redesarrollo, y como acciones constructivas la demolición y nuevas construcciones hacia la zona este.

Artículo 849: Se realizará proyecto general de la zona, el que de forma integral considerará la redes de infraestructura (abasto de agua, solución de residuales, drenaje y electricidad, viales, niveles de terreno y de las edificaciones, etc.).

Artículo 850: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Artículo 851: El proyecto general del área tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. Se rescatará el trazado urbano característico de la ciudad a partir de la conformación de manzanas de 98.00mts X 98.00mts.
- b. Se respetará la prolongación al sur de las avenidas 3 y 5 (Paseo de Martí) y la calle 20 en sentido este. La prolongación de estas vías mantendrán el ancho de la sección vial actual, excepto avenida 5 donde se plantea una ampliación.
- c. Las viviendas se ubicaran paralelas a las vías y manteniendo la alineación existente en cada calle.
- d. En las edificaciones el nivel de piso estará a 0.30mts por encima de la rasante de las vías propuestas

Artículo 852: Se garantizará una solución parcial (colectiva) para los residuales generados por las viviendas. No se permiten acciones individuales.

Artículo 853: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales:

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento y elementos prefabricados.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 854: Para las nuevas construcciones, podrán ubicarse en parcelas aisladas o formando tiras (medianerías).

- a. Para el caso de parcelas aisladas se consideran dimensiones mínimas de 9.00mts X 15.00mts.
- b. Ancho mínimo de fachada será de 5.00mts.

Medio Ambiente.

Artículo 855: Se prohíbe el vertimiento directo de residuales a la zona oeste.

Barrio Precario Las Varas.

Artículo 856: Régimen de Uso.

Se prohíbe el uso residencial, de servicios, administrativo, productivo, etc. La zona está enclavada en suelo clasificado como **no urbanizable**, por lo que debe quedar totalmente libre de edificaciones, procediendo de inmediato a su reforestación, preferentemente con mangle.

Artículo 857: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística la Erradicación y como acciones constructivas la demolición.

Artículo 858: No se permiten divisiones ni unificaciones de viviendas para este sector.

Artículo 859: No se permitirán las construcciones de nuevas viviendas, ampliaciones, ni remodelaciones de las existentes, solo mantenimientos y reparaciones mínimas, hasta tanto se efectúe la reubicación hacia otras zonas de la ciudad.

Artículo 860: Será válido para este sector el artículo 1494 de las presentes regulaciones.

Artículo 861: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 862: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Medio Ambiente.

Artículo 863: Se prohíbe el vertimiento directo de residuales al área de vegetación de mangle.

Artículo 864: Se prohíbe la tala u otro tipo de depredación a la vegetación de mangle.

Artículo 865: Es aplicable todo lo regulado para la franja de protección de costas establecido en el Decreto Ley 212 “Ley de Gestión de la Zona Costera”

Zona Residencial de edificios Multifamiliares.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 866:

Se regula para esta zona como acción Urbanística y Arquitectónica la CONSERVACIÓN en ambos casos.

Régimen de Uso.

Artículo 867:

Los usos permitidos son el residencial, comercial, y de servicios. Como uso convenido el administrativo y la agricultura urbana, prohibido el uso productivo.

Preservación del medio ambiente.

Artículo 868: Se cumplirá con todas las normas, reglas y disposiciones propias para este sector señalas en el Capítulo 2 de las presentes Regulaciones.

Equidad social.

Artículo 869: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la zona. De manera que a las inversiones reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 870: Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, entre otros.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 871: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir lo que se establece en el Capítulo No 2. Artículos del 28 al 35.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 872: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo No 2 Artículos del 36 al 43.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 873: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo No 2, Artículos 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 874: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Red vial.

Artículo 875: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento Capítulo No 2 (infraestructura, Red vial; Artículos del 89 al 103).

Red eléctrica.

Artículo 876: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Redes telefónicas.

Artículo 877: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo No 2 del presente documento. (subíndice Infraestructura, Red telefónica; Artículos 139 al 145).

Prevención del delito.

Artículo 878: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona de edificios, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario y elementos delimitadores.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 879: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 880: Para garantizar una buena iluminación y ventilación dentro de la zona, nos referiremos a lo estipulado en este documento Capítulo No 2, (Artículos 158 y 162).

Energías alternativas.

Artículo 881: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 882: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 883: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para la agricultura urbana. (ver Artículos del 164 al 169).

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 884: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 885: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular, las formas semicompactas y dimensiones variables de las manzanas. En tal sentido deben respetarse además las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 886: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.40 y el coeficiente de utilización (CUS) de 1.60.

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima.

Artículo 887: Las nuevas parcelas serán ortogonales respetando las dimensiones mínimas en edificios multifamiliares de tres a cuatro niveles con una sola caja de escalera.

Tamaño máximo y forma de la parcela.

Artículo 888: El tamaño máximo de las nuevas parcelas serán de 1400 m² (70.00 X 20.00mts), con formas rectangular y/o cuadrada.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 889: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean la edificación.

Artículo 890: No se permitirá la delimitación de áreas inmediatas a las edificaciones por iniciativa particular o colectiva, según lo dispuesto en el Artículo 91, Capítulo VI de la Ley general de la Vivienda (Ley N° 65).

Artículo 891: No se permite la construcción de garajes, cuartos de desahogo u otro tipo de edificación por iniciativas particulares, en las parcelas dentro de los edificios multifamiliares.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 892: Cumplir lo que se establece en el Capítulo 2. (Artículos 232 al 244).

Tipos y elementos de la fachada

Franja de jardín.

Artículo 893: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Cercados.

Artículo 894: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 895: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 896: En el caso de contar con la autorización a la que se hace referencia en el Artículo 649 se debe de cumplir lo que se estipula en los Artículos del 268 al 292 del Capítulo No 2 de estas regulaciones.

Jardines.

Artículo 897: Se conservarán las franjas de jardín, sin permitir la pavimentación parcial o total de estos.

Artículo 898: Se permitirá jardín frontal o perimetral, en construcciones tanto estatales como particulares. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada área colindante.

Portales.

Artículo 899: No se permitirá la construcción de portales por el tipo de diseño y tecnología constructiva que se ha empleado en este sector.

Alturas.

Artículo 900: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 901: Cumplir las siguientes disposiciones expuestas en el Capítulo No 2, Artículo 327 al 332 de estas regulaciones.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 902: El número de pisos estará dado por el entorno, los tipos de materiales y la tecnología constructiva que se emplee, de acuerdo al sector tipológico, estos serán de tres pisos y no excederán los cinco niveles, comentado anteriormente en el los Artículos del 339 al 345 de este documento.(ver Capítulo No 2).

Balcones.

Artículo 903: Se permite la colocación de rejas en ventanas y balcones siempre que no constituyan elementos salientes a la estructura del edificio.

Artículo 904: Se permitirá el cierre de balcones mediante rejas las que serán colocadas sobre el borde superior del antepecho.

Artículo 905: No se permitirá el cierre macizo de balcones mediante soluciones de albañilería, carpintería, madera, cristal, metales u otros.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 906: Las intervenciones urbanas en este sector estarán dadas por la renovación, rehabilitación,

remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 907: Las intervenciones a nivel arquitectónico en este sector serán de conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción y rehabilitación.

Artículo 908: No se permitirá la ampliación en planta baja de cualquier edificación para el sector.

Artículo 909: No se permitirán las construcciones en azoteas, por las características de los inmuebles.

Artículo 910: No se permitirán ampliaciones hacia aleros, así como balcones, que puedan cambiar sus funciones.

Artículo 911: No se permite la colocación o construcción de tanques de agua en las áreas libres de los edificios, así como en las azoteas.

Artículo 912: Las edificaciones son de edificios multifamiliares de tres y cinco plantas (con predominio de cinco plantas), estructuras de muros de cargas (Gran panel) y, cubiertas planas (Losas de hormigón), carpintería de madera y aluminio.

Tipología constructiva.

Artículo 913: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 2 según el entorno. No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5.

Materiales de construcción.

Artículo 914: Solo se permitirá el uso de elementos metálicos, barras de acero o perfiles laminados en la elaboración de las rejas.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 915: La superficie mínima requerida por la Ley del Sistema de la Vivienda.

Ubicación y características de las escaleras.

Artículo 916: Cumplir de forma obligatoria los requisitos que están expresados en este documento Capítulo N° 2, Artículo 489.

Tipos de cubiertas.

Artículo 917: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas.

Artículo 918: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas 1.

Imagen urbana y arquitectónica.

Tipología arquitectónica.

Artículo 919: La tipología arquitectónica es la III, estará dada por la más definida en el sector.

Características tipológicas.

Artículo 920: Edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia de balcones al frente, puntales promedio entre 2,40 y 3,00mts. Escaleras hacia el interior de la fachada, la superficie edificada promedio entre 45 y 70 m².

Características de estilo.

Artículo 921: Son edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 922: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en los edificios en cuanto a fachadas, balcones, patios de servicios, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren su estructura original.

Artículo 923: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de la zona, para lograr una uniformidad, referido en la proporción de vanos, herrería y balcones.

Puntales.

Artículo 924: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

Colocación de aires acondicionados.

Artículo 925: No se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, ni se perforarán los paneles prefabricados para su colocación.

Artículo 926: Se permite la colocación de los aires acondicionado en la carpintería siempre y cuando no interfiera con la circulación de las personas.

Artículo 927: No se permite ningún tipo de alteración del proyecto urbanístico existente para este sector.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 928: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 929: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 930: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y

siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona Residencial Periférico.

REPARTO LA TORRE

Régimen de Uso.

Artículo 931: Los usos permitidos son el residencial y de servicios. Como uso convenido la agricultura urbana, prohibido el uso productivo.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 932: Se regula para esta zona como acción Urbanística la REHABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la CONSERVACIÓN y RECONSTRUCCIÓN.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 933: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 934: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 935: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la

infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Prevención del delito.

Artículo 936: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 937: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 938: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 939: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 940: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 941: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 942: Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 3 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 84 para los bienes de Primer Grado de Protección (Fortín el Crucero).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 943: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 944: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m²

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 945: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 946: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 947: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 948: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 949: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 950: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 951: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 952: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 953: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 954: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 955: En el caso de contar con la autorización se debe de cumplir con lo estipulado.

Franja de jardín.

Artículo 956: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 957: Se mantendrá la condicional de jardín frontal con una profundidad mínima de 1.00m, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 958: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80m y 1.00m, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en la cuadra.

Portales.

Artículo 959: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 960: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.20m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 961: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 962: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 963: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Balcones

Artículo 964: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 965: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.

- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 966: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 967: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 968: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 969: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 970: Dado que en el sector existen algunas viviendas de tipología muy característica (estilo neocaliforniano), se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe sus características originales.

Artículo 971: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 972: Se mantendrá una separación mínima de 1.00mts en pasillos laterales.

Artículo 973: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que se cumpla lo establecido en el Artículo 489 de las Regulaciones Generales.

Artículo 974: El ancho mínimo de fachada será de 6.00m para todos los casos.

Artículo 975: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 976: En este sector se localiza el Fortín El Crucero, el que de acuerdo a sus valores ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 977: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 978: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 979: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Servicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 980: Cumplir lo establecido en los Artículos del 634 al 646 del capítulo 2.

MARCELO SALADO.

Régimen de Uso.

Artículo 981: Quedan aprobados para este sector el uso residencial y de servicios. Será convenido el uso administrativo, productivo y la Agricultura Urbana. Se desarrollaran además actividades turísticas relacionadas con el Museo del Vapor y la industria azucarera.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 982: Se regula para esta zona como acción Urbanística la REHABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la Conservación, rehabilitación y reconstrucción.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 983: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 984: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Prevención del delito.

Artículo 985: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y

mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 986: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 987: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 988: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 989: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 990: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 991: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Artículo 992: Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 2 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 210 inicio (1) y (2) para los bienes de Primer y Segundo Grado de Protección. (Ver Anexo Listado de inmuebles y sitios de interés patrimonial con su grado de protección).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 993: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 994: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 995: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 996: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 997: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 998: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 999: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 1000: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 1001: Se admite un puntal mínimo de 2.40mts para viviendas de cubierta plana de hormigón, en caso de cubiertas inclinadas el puntal máximo será de 3.60mts.

Artículo 1002: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 1003: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 1004: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 1005: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Franja de jardín.

Artículo 1006: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 1007: Se mantendrá la condicional de jardín frontal, su ancho se ajustara a las características específicas de cada calle.

Artículo 1008: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80mts y 1.20mts, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar serán postes metálicos o prefabricados con mayas eslabonadas o alambre y setos vivos.

Portales.

Artículo 1009: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 1010: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.50m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 1011: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 1012: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada.

Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 1013: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Balcones.

Artículo 1014: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 1015: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 1016: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 1017: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes

o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 1018: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 1019: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos

Artículo 1020: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento y elementos prefabricados.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 1021: Se mantendrá una separación mínima de 0.75mts en pasillos laterales.

Artículo 1022: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que no supere el 50% del área del portal.

Artículo 1023: El ancho mínimo de fachada será de 5.00mts para todos los casos.

Artículo 1024: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 1025: En este sector se localiza el antiguo Centrar Azucarero, la Casa del Administrador y el Museo del Vapor los que de acuerdo a sus valores forman parte del Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1026: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Mobiliario urbano.

Elementos higiene pública.

Artículo 1027: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 1028: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona de Nuevo Desarrollo.

Esta Zona al sur de los Repartos Van Troi I y II, declarado en el PGOOT en su Clasificación como: Suelo Urbanizable inmediato previa urbanización y Calificado como: Residencial.

Régimen de Uso.

Artículo 1029: Los usos permitidos son el residencial y de servicios. Como uso convenido la agricultura urbana, debe evitarse el uso productivo.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 1030: Se regula para esta zona como acción Urbanística la HABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la CONSERVACIÓN y RECONSTRUCCIÓN.

Equidad social.

Artículo 1031: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma. Gestionándose por tanto:

Las inversiones (de la zona económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo.

Artículo 1032: Los proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 1033: Los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario y que los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

Organización y ejecución de obras de frentes marítimos o fluviales.

Artículo 1034: No se permitirá la disposición final de aguas residuales crudas o tratadas hacia la zona costera, cuando no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 20:2001 artículo 4.5 y 4.6.

Artículo 1035: En casos excepcionales y previa consulta con el CITMA, y la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física se permitirán las actividades y/o instalaciones no agresivas a la Zona Costera.

Artículo 1036: La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación. Que al desmontarse el área quede desocupada.

Artículo 1037: El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada, a las características de esta zona.

Artículo 1038: Se reforestará con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona. No se admitirá la introducción de especies exóticas o invasoras.

Organización del territorio en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 1039: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos según NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 1040: No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos y embalses. Según NC 27:1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

Artículo 1041: Se permite el uso forestal de la franja de protección del recurso hídrico.

Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 1042: Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento. Según NC 111: 2004.

Artículo 1043: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002. epígrafes 6 y 7).

Artículo 1044: No es permitida la introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables y radio activos en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

Artículo 1045: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana no les será permitido afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos u otras sustancias contaminantes.

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

Artículo 1046: Solo se aprueban los usos compatibles con la función que se realice en cada instalación, quedando prohibido la construcción de viviendas, centros y áreas de recreación y descanso de la población, centro de estudios, instalaciones de carácter social y otros similares dentro de la zona de protección sanitaria establecida para cada caso.

Artículo 1047: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios”. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 1048: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, en las zonas que lo posean, según la norma de proyecto (NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias de 1986, epígrafe 2.30), o hacia las soluciones particulares de fosas individuales; nunca hacia la red pluvial, ni directamente a la calle.

Artículo 1049: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 1050: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 1051: Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación solución de evacuación de aguas residuales y aprobación por los organismos correspondientes.

Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 1052: Se protegerán las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas dentro del perímetro de propiedad de las instalaciones de producción o servicios, las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles, parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 1053: Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 1054: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12m²/habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 1055: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1056: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 1057: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 1058: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos

41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

Artículo 1059: Es responsabilidad de la Dirección de Comunales mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas.

Artículo 1060: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 1061: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 1062: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 1063: No se autorizará la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 1064: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

Artículo 1065: En los proyectos y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas, se incluirá el área verde como un componente de la estructura urbana y se respetará el % de áreas verdes por habitantes indicado por Naciones Unidas de 7-9 m²/habitantes como mínimo.

Artículo 1066: Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada para:

- a. Absorber el polvo, ruidos y gases.
- b. Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.

Artículo 1067: En las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.

Artículo 1068: Las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 1069: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados y Urbanizables**.

Artículo 1070: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, denominándose como:

- a. Los **permisibles** son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.
- b. Los **restringidos** indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 1071: Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Paisaje de Verde Urbano.

Artículo 1072: Para el uso adecuado de las áreas verdes deberán cumplirse las siguientes condiciones.

- a. Las áreas en función del descanso deben estar compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de la radiación solar y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.

- b. Las áreas verdes en función de juegos infantiles no deben ser sembradas de árboles frutales ni de especies espinosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.
- c. En senderos y caminos peatonales deben combinarse arboles de copa extendida con follaje espeso o semiespeso con arbustos a los efectos de garantizar la proyección de la sombra en no menos de las 2/3 partes de la superficie de circulación.
- d. No se ubicarán arboles a menos de 10.00mts de las esquinas y estos deben ser de talla mediana, copa ovalada o cilíndrica, tronco libre mayor de 3.00mts y raíz profunda así como hojas pequeñas.

Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos. Vertederos NC 93-05,06-86.

Artículo 1073: Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. A cumplimentar en el **Suelo Urbanizado**.

Artículo 1074: Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.

Artículo 1075: No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 1076: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. En horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1).

Infraestructura de la red vial.

Artículo 1077: Cualquier acción de la red vial se ajustará a lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1078: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del transporte. Según lo establecido

en el artículo 14 y 15, sección segunda, capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1079: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental. Según artículo 24, sección segunda capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1080: Se prohíbe la reparación total o parcial en la vía. Para instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente efectuar todos los trámites con los organismos implicados.

Artículo 1081: Se requerirá obtener la Licencia de Obra por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1082: Es necesario obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial de la vía, por el órgano encargado de la seguridad del tránsito.

Artículo 1083: Se deben situar las señales y adoptar medidas de protección correspondientes.

Artículo 1084: El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos, según lo establecido en el artículo 30, capítulo III de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1085: En las vías urbanas y rurales se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte. Según el artículo 32, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1086: No se permitirá la instalación de ninguna red técnica en la faja de emplazamiento de las vías rurales que comprende la calzada, el talud, contra talud, estas se instalarán en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento. Según lo establece el artículo 34, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1087: En las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía. Como se establece en el artículo 35, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1088: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías el inversionista puede utilizar con

carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización cuando proceda, los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar. Según lo que establece el artículo 37, sección segunda, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1089: Con el fin de proteger la vía queda prohibido, según el artículo 43 Capítulo V de la Ley 109 Código de Seguridad Vial:

- a. Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.
- b. No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
- c. Depositar dentro de los límites la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.
- d. Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje. Así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que halla sido colocado con un fin determinado.
- e. Conducir animales a pastar o abreviar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.
- f. Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjias, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
- g. Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
- h. Queda prohibido la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.

- i. Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.
- j. No se permitirán acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.
- k. Se respetará el ancho de acera y de avenidas en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.
- l. No se permitirán acciones constructivas en las fajas de emplazamiento de las vías y/o redes infraestructurales previstas por el PGOU.
- m. Los proyectos de peatonalización de calles deberán contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.
- n. Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Monumentos.
- o. Será obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 1090: Según el epígrafe 4.1.1 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

- a. Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.
- b. La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.
- c. La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial. Según lo norma el epígrafe 4.1.3 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:
- d. Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla. Según lo

normado en el epígrafe 4.1.4 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y Edificaciones.

Artículo 1091: No se permitirá verter o mantener escombros, materiales, objetos en desuso de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o así mismo en frente a edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias. Según lo establecido en el Decreto 272. Sección II, inciso I.

De la infraestructura técnica de las redes de acueducto y alcantarillado.

Artículo 1092: Se permite la construcción de las redes de infraestructura técnica por los organismos rectores de estas. Dichas acciones se realizarán autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y previo acuerdo con las entidades que se vean afectados por las mismas.

Artículo 1093: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 1094: Se permite acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la DMAA está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2.00mts a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja es compatible las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 1095: Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras, según lo establecido en la norma de acueducto NC-53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1

- a. Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
 - Tubería con diámetro hasta 350 mm-3 m.
 - Tubería con diámetro mayor 350 mm-8 m.
- b. Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
- c. Hasta la base del terraplén-4 m.

- d. Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
- e. Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones-3mts.
- f. Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas 2.00mts.
- g. Hasta los troncos de árboles -3m.

Artículo 1096: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida. Según establece la Norma Cubana (NC 53-121).

Artículo 1097: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 1098: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 1099: Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población, de acuerdo a lo establecido en la NC 53-121 “Acueducto Especificaciones de Proyecto” y la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua”.

Artículo 1100: Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación a las fosas establecidas en la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua”.

Artículo 1101: No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

Artículo 1102: No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.

Artículo 1103: No se permite obstaculizar el drenaje natural de una parcela, en el caso en que sea necesario por razones constructivas, la solución será responsabilidad del inversionista y no se permitirá afectaciones a colindantes.

Artículo 1104: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, según la NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias.

Artículo 1105: La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP.- 1087. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados con la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

- a. 0.50m a los cables de energía eléctrica.
- b. 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- c. 2.00m a la red de acueducto.
- d. 2.00m a los troncos de los árboles.
- e. 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- f. 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- g. 4.00m al eje de la vía férrea.

Artículo 1106: Para las Lagunas de Oxidación será necesario de estricto cumplimiento de lo siguiente:

- a. Se construirá una cerca perimetral que impida el vertimiento de residuales sólidos en sus áreas.
- b. Se prohíbe arrojar residuales sólidos en los alrededores de la Laguna que obstaculice su funcionamiento.
- c. No se sembrarán arboles ni se construirán instalaciones que produzcan sombra sobre la Laguna para no obstaculizar su funcionamiento.
- d. Las instalaciones deben estar emplazada de forma que, teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, eviten la contaminación atmosférica hacia los núcleos urbanos.

De la red eléctrica.

Artículo 1107: Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles. Según NC 94-04.

Artículo 1108: Según NC 94-04 Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el inciso anterior. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 1109: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el decreto 36-78/ julio del 72. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Distancias horizontales:

- a. Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- b. Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- c. Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- d. Líneas 220kv - 20 m a cada lado de la línea.

Artículo 1110: Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 1111: Según epígrafe Cruzamientos, del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04 deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Artículo 1112: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5.00 mts.

Artículo 1113: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 1114: Según el epígrafe 4.1. 6 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

Artículo 1115: Según el artículo 14 del Decreto 177. No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicarán por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicarán por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Artículo 1116: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 1117: Según tabla 12 del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04, las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

De las redes telefónicas.

Artículo 1118: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177.No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

Artículo 1119: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 1120: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177. En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

Artículo 1121: En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán a una altura de 18 pies, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura será de 28 pies.

Artículo 1122: Según el artículo No 2 del Decreto Ley No 177 y lo establecido por la NRCM 241-94 Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar y

obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1123: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/o enterradas se ubicarán por encima cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Prevención del delito.

Artículo 1124: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

Artículo 1125: Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones, controladores espontáneos de la misma.

Artículo 1126: Incrementar la transparencia del espacio público desde el privado, que está delimitado por rejas, verjas y separaciones de verde.

Artículo 1127: Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.

Artículo 1128: Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Artículo 1129: Evitar o eliminar macizos frondosos de las áreas verdes y áreas sin actividad.

Artículo 1130: Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 1131: Toda intervención a espacios públicos (plazas, parques, microparques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) debe de garantizar el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación.

Edificaciones sustentables.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 1132: Se preservaran los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables tales como: aleros, persianas, galerías y portales, entre otros, así como la orientación adecuada de las fachadas. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 1133: Las nuevas edificaciones deberán presentar en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 1.50 m² por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios habrá como mínimo una capacidad de 30 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3 m² por cada treinta metros de cubicación.

Artículo 1134: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

1. Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
2. Se prohíbe la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.
3. No se permiten las superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y del fondo, en que por razón de dichas colindancia se impidan o mitiguen en las mismas la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente en el detrimento circundante del logro de mayor iluminación, asolamiento y eliminación de humedades.

Diseño de microclimas.

Artículo 1135: El diseño de microclima se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patios y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1136: Se prohíbe vertimientos inadecuados que atente contra las condiciones ambientales de estos sitios.

Artículo 1137: La atención sistemática de las áreas verdes y espacios públicos en estos lugares tendrán un carácter prioritario para los organismos competentes.

Artículo 1138: Establecer en las nuevas intervenciones la inclusión de la actividad artística como elemento de diseño ambiental y paisajístico, lo cual tendrá un carácter integral, evaluándose cada sitio en su conjunto.

Artículo 1139: Se establece para los sitios señalados en el artículo 154 el Grado de Protección II.

Puntos focales de barrios.

Artículo 1140: En la Zona Residencial, se afianzarán los puntos focales de atracción pública cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1141: Toda intervención dentro de los límites del suelo a urbanizar, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado; establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica de la ciudad de Caibarién. Manifestándose de forma general en:

- a. Manzanas compactas, con trama de retícula regular. (área original de la ciudad); parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I, calles y aceras que muestran una imagen arquitectónica y urbana particular.

Artículo 1142: Toda intervención, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano, conservando la morfología de las manzanas, referidas en el artículo anterior.

Artículo 1143: En las zonas de edificios multifamiliares; el 45% de la macro-manzana, quedará libre como área interior de uso semipúblico. Podrá estar ocupada por vegetación en compensación con las limitaciones de la ciudad para la incorporación de áreas

verdes de uso público, áreas para juegos infantiles o espacios recreativos para jóvenes.

Disposición de la edificación en la parcela.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1144: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) oscilará entre el 55 y el 65% del área de la parcela, con un 25% de superficie descubierta.

Tamaños mínimos y máximos. Formas de las parcelas.

Artículo 1145: Se incorporarán jardines al frente.

Artículo 1146: En caso de rehabilitación de unidades edificatorias para varias viviendas con acceso único, la parcela teórica que disfrutará cada vivienda será de 60m² de área construida y 10m² de patio, lo cual representa un indicador de 70m² por vivienda.

Artículo 1147: En caso de escalonar las parcelas dentro de las manzanas irregulares, se preferirá mantener la conformación regular de la parcela, quedando el espacio triangular residual como espacio que se incorporará a la acera o espacio público de circulación.

Profundidad edificable.

Artículo 1148: La edificación, , dispondrá su fachada principal en el límite frontal de la parcela, directo a la acera, ocupará el ancho de la parcela y tendrá una profundidad de entre el 75% y el 85% de la extensión de la misma. Lo cual preverá la posibilidad de incorporación de un pequeño traspatio que albergará áreas verdes interiores a la parcela que formarán el conglomerado verde interior de las manzanas de la ciudad tradicional.

Cotas para establecer los planos de nivelación.

Artículo 1149: Se definirá la cota de nivelación de las edificaciones a más de 0.25 cm por encima del nivel de la vía, para lo que se faculta la posibilidad de rellenar. En estas acciones debe garantizarse un drenaje natural del terreno en sentido Sur-Norte y Este- Este. Los 0.25cm se medirán a partir de la superficie terminada de la acera.

Artículo 1150: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1151: Las edificaciones se mantendrán alineadas a la vía para todos los casos.

Artículo 1152: No se admitirán desplazamientos de la línea de fachada original, ni de unas edificaciones respecto a otras.

Artículo 1153: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de obra nueva, referido a: proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 1154: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 1155: En las nuevas construcciones, los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

Artículo 1156: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Artículo 1157: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de parqueos, microparques u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 1158: No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

Artículo 1159: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

Franjas de jardín.

Artículo 1160: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1161: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15m de altura, equivalente a un edificio de 5 plantas, un ancho mínimo de 1mts.

Artículo 1162: Los pasillos laterales y de fondo, los jardines son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 1163: Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 1164: Cuando los pasillos estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la cera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 1165: En pasillos se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 1166: En las nuevas construcciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75m en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10mts de altura).

Tipos y elementos de fachada.

Cercados.

Artículo 1167: Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, vehículos o animales domésticos.

Artículo 1168: La construcción de cercados utilizando setos vivos (plantas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a. Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b. Su ancho no excederá de 0.80 m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- c. La altura máxima será de 1.20 m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.
- d. El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10mts por debajo del nivel de la acera.

Artículo 1169: Las cercas que bordean zonas deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Jardines.

Artículo 1170: Se admite la localización en jardines de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no incluya el área verde, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso, por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1171: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre ésta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 1172: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este una profundidad de 3.00 mts.

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

Artículo 1173: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 1174: No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 1175: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 1176: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 1177: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 1178: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.

Artículo 1179: En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

Artículo 1180: Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

Alturas.

Artículo 1181: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a. La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b. En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- c. La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 3, según corresponda a la zona o sector tipológico.
- d. En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 1182: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20 mts superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura.

Artículo 1183: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 1184: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Sótanos y semisótanos.

Artículo 1185: Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos, en obras ejecutadas por la vía estatal, siempre la edificación lo admita o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 1186: Se admite la utilización de sótanos en parqueos, uso social compatible con la zona donde se ubique.

Salientes.

Artículo 1187: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 1188: No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 1189: Los salientes se regirán según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

Artículo 1190: No se admitirán elementos salientes o perpendiculares a la fachada por debajo de los 2.50 m de altura.

Artículo 1191: No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

Artículo 1192: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 1193: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 1194: Los faroles, porta-faroles u otros elementos se colocarán entre los 2.50 m y los 3 m de altura.

Artículo 1195: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 1196: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 1197: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas, etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 1198: La colocación de establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes queda prohibido.

Artículo 1199: No se admitirán la colocación de equipos de aires acondicionados, extractores u otros de forma saliente o que para su colocación requieran una abertura adicional que rompa el ritmo de las fenestraciones.

Artículo 1200: En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimientos de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

Artículo 1201: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

Balcones.

Artículo 1202: Se permite el uso de balcones en fachada.

Artículo 1203: No se admitirán otras soluciones para el cierre de balcones.

Artículo 1204: En las edificaciones multifamiliares y en altura, el diseño de cierres de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño.

Artículo 1205: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Pasajes.

Artículo 1206: Sólo se admitirán en caso de acciones de rehabilitación integrales de las edificaciones destinadas a vivienda u hospedajes que permitan los accesos secundarios desde los patios interiores. En estos casos el pasillo será de uso semipúblico y se mantendrá bajo régimen de servidumbre de paso.

Artículo 1207: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Marquesinas y toldos.

Artículo 1208: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona.

Artículo 1209: El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.

- b. Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 mts.
- c. Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d. No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- e. El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Artículo 1210: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b. Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- c. Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.
- d. Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.
- e. Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10 metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

Vistas y luces.

Artículo 1211: Se garantizará la no visibilidad directa entre ventanas que ofrezcan visuales hacia el mismo pasillo o pasaje lo que se logrará mediante el desplazamiento de las mismas entre sí a 1 vez y $\frac{1}{3}$ del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 1212: Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

Zona de Producción.

Se localiza al Sureste de la ciudad, limitada al sur y este por la carretera Caibarién - Remedios. Hacia esta zona se localizan industrias de distintas categorías, almacenes y talleres entre los que se encuentran: ISOTEC Heriberto Mederos (Antigua fábrica de Muebles Clínicos), el Combinado Confitero, Almacenes de Viveres, AT Comercial, Fabrica de Dulces, Centro Elaborador y Porcionador, Tintorería, la instalación socioadministrativa de la UCM, del Contingente Leoncio Vidal, Delegación ALMEST, TECNOTEC, Gaviota, Talleres SASA de mecánica automotriz, Lavandería, en la actualidad se ejecuta la inversión de la Fábrica de Pan Congelado, todas ellas de apoyo al desarrollo turístico.

Con excepción de la carretera Caibarién – Remedios y la circunvalante Prolongación del Paseo de Martí que se encuentran asfaltadas y en buen estado, el resto de los viales están en regular y mal estado.

Se definen además las áreas al este del combinado confitero para nuevas inversiones de la rama alimentaria o afines no contaminantes y aledañas a la base de AT comercial para posibles ampliaciones de esta instalación.

El área localizada entre la prolongación del Paseo de Martí al sur y la carretera Remedios - Caibarién, se definen para nuevas inversiones productivas que puedan generarse en la ciudad como apoyo al turismo.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) oscilará entre el 50% y 65% de la superficie útil y el coeficiente de utilización (CUS) estará entre el 65% y el 75%.

Régimen de uso.

Artículo 1213: Se aprueba para esta zona el uso actual y consolidarlo con nuevas acciones constructivas. Será convenido el uso administrativo y la agricultura urbana, se prohíbe el uso residencial.

Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 1214: Para este sector se define como acción urbanística la Conservación y Completamiento y como acción constructiva la Construcción y Conservación.

Calidad del medio ambiente.

Artículo 1215: En las instalaciones productivas se debe garantizar la conexión de sus residuales a un sistema general de tratamiento, según lo establecido en la Ley de Protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales y otras disposiciones vigentes.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1216: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 1217: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1218: En toda la zona de producción se cumplirán de forma obligatoria todas las disposiciones vigentes establecidas en lo relativo a los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, manipulación de productos explosivos y tóxicos, así como la disposición final de residuales.

Red Vial.

Artículo 1219: Frente a vías principales solo se permitirá la localización de las edificaciones socio-administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas.

Artículo 1220: Frente a vías principales no se permitirán la ubicación de almacenes a cielo abierto, talleres con materias primas a granel, bancos de transformadores, naves abiertas, chimeneas, plantas de tratamientos y almacenes de productos combustibles y explosivos.

Artículo 1221: Las nuevas vías principales y secundarias a ejecutar en la zona se ajustarán a las secciones viales definidas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 1222: Las vías colectoras y de servicios proyectadas en el esquema general se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes y documentos de microlocalización y su uso será colectivo y de servicios a todas las instalaciones de la zona de producción.

Redes telefónicas.

Artículo 1223: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 1224: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 1225: Los cierres perimetrales o cercas tendrán de 1.50 a 1.80mts de altura y se emplearán para su construcción muros de bloques, ladrillos, piezas prefabricadas que puedan ser combinadas con mayas eslabonadas. No se permitirá el empleo de madera, planchas metálicas o cercas de postes nacientes.

Escaleras.

Artículo 1226: Se permitirá la construcción de escaleras tanto en el interior como en el exterior de las instalaciones según su requerimiento.

Artículo 1227: Se permiten escaleras metálicas, de hormigón u otro material que garantice seguridad y que se integre a la imagen del conjunto.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 1228: La acción de remodelación referida a cambios tecnológicos se permitirá solo cuando lleve implícito una disminución o eliminación de la carga contaminante al medio ambiente.

Artículo 1229: Solo se permitirán ampliaciones en las instalaciones productivas cuando las soluciones propuestas sean compatibles con las existentes.

Artículo 1230: Se prohíbe la remodelación, ampliación o división de las viviendas que existen dentro de la zona industrial que se serán ubicadas en zonas de desarrollo de viviendas, solo se permite el mantenimiento con los mismos materiales.

Artículo 1231: En las zonas industriales solo se autorizan instalaciones de servicios que han sido previstas para uso común de la industria.

Artículo 1232: Para las nuevas construcciones, ampliaciones y remodelaciones, se permitirán el empleo de materiales diversos siempre que su terminación garantice un acabado estético de calidad. Se favorece el uso de muros de bloques, hormigón in situ o prefabricado, piezas metálicas, tecnologías modernas u otras, siempre que los mismos no sean combustibles.

Artículo 1233: Se permitirá el empleo de construcciones auxiliares, las que presentaran similitud a la edificación principal en cuanto a materiales y terminaciones, percibiéndose como un conjunto.

Artículo 1234: Se recomienda de acuerdo a las características y dimensiones de estas instalaciones el empleo de cubiertas inclinadas, a dos o varias aguas de materiales ligeros como zinc o asbesto cemento.

Artículo 1235: No se permiten cambios de usos que conviertan una edificación productiva o parte de esta en viviendas.

Artículo 1236: No se permite alterar la topografía existente en el sector.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1237: Las nuevas vías principales y secundarias a ejecutar en la zona se ajustarán a las secciones viales definidas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 1238: Se admitirá la colocación de carteles de señalizaciones orientados hacia la vía.

Elementos higiene pública.

Artículo 1239: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

Está conformada por tres pequeñas zonas:

- El Zoológico.
- La arboleda aledaña al Zoológico.
- La arboleda de mangos localizada en la parte posterior del cementerio.
- El cementerio.
- El Estadio de Beisbol y las diferentes áreas deportivas.
- Paseos arbolados:
 - Parque La Libertad,
 - Paseo Martí (ave 5) y
 - Malecón.
- Los espacios verdes de la zona de playa.
- La zona de manglar. (borde costero)

Tanto el vivero como la arboleda de mango se localizan dentro de la faja de protección sanitaria del cementerio (100.00mts), estando sujetas a la NC 93-01-85. También se localiza aledaña al vivero una finca y vivienda privada, afectada por faja de protección sanitaria.

Artículo 1240: Régimen de Uso.

Se determina mantener el uso actual de estas zonas. El PGOU prevé la consolidación de la zona del Estadio de Beisbol con

instalaciones deportivas de diversa índole. Se prohíbe el uso residencial en todas las zonas declaradas anteriormente..

Artículo 1241: Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Para este sector se establece como acción urbanística la Conservación y como arquitectónica la Conservación.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1242: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 1243: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 1244: No se permitirá la afectación de las áreas verdes existente en las zonas, incluyendo las localizadas en el Zoológico.

Artículo 1245: Para el caso de la arboleda de mangos localizada al fondo del cementerio dada su cercanía a la Nueva Zona de Desarrollo de viviendas para trabajadores del turismo, se permitirá el uso de la arboleda como área de descanso, pudiendo contar con mobiliario (bancos, luminarias, etc.). Se realizara proyecto de ese espacio.

Artículo 1246: No se permitirá la quema, tala u otra acción que afecte la vegetación natural y áreas verdes existentes.

Artículo 1247: Se permitirá la siembra de especies acordes con las condiciones climáticas y características del suelo.

Artículo 1248: No se permite alterar la topografía existente en las diferentes zonas.

Red Vial.

Artículo 1249: Se respetara la faja destinada a la ejecución del vial Paseo de Martí (prolongación).

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 1250: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 1251: No se permitirá la construcción de viviendas en la zona.

Artículo 1252: Se permitirán acciones constructivas de remodelación en las instalaciones del Zoológico.

Artículo 1253: Se permitirá la inserción de nuevas instalaciones de servicios gastronómicos y recreativos en el zoológico y puntualmente en las áreas aledañas a la arboleda, previo análisis de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1254: En la finca privada aledaña al vivero se regula lo siguiente:

- a. No se permitirá la construcción de viviendas ni remodelaciones de las existentes, su área está comprendida dentro de la faja de protección sanitaria del cementerio.
- b. No se permite la transferencia de solares entre estatales, de estatales a particulares y entre particulares.

Artículo 1255: No se permite alterar la topografía existente, todas las nuevas construcciones se ajustarán a la misma.

Artículo 1256: No se permiten ampliaciones hacia los laterales y fondo del Cementerio.

Artículo 1257: En el Cementerio mantendrán sin modificaciones el muro que delimita el sector por el frente en cuanto a altura y materiales, solo se repararán las partes dañadas.

Artículo 1258: Para la zona del cementerio se cumplirá lo establecido en la NC 93-01-85, con relación a la Franja de Protección Sanitaria Arbolada.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1259: Se admitirá la colocación de señalizaciones de orientación de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la línea de fachada y en contacto con esta.

Mobiliario urbano.

Elementos de delimitación.

Artículo 1260: Cumplir con lo establecido en el Capítulo No 3, Artículo 518, reflejado en este documento.

Elementos higiene pública.

Artículo 1261: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 1262: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

CAPÍTULO No5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

SECCIÓN PRIMERA: SOLICITUDES Y TRÁMITES.

Artículo 1263: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a. En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o

rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de Construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por esa misma instancia o por las Direcciones Municipales de Planificación Física según se determine en el referido documento de uso de suelo.

- b. Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de Planificación Física, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física.
- c. Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.
- d. En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes.
- e. La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo 1264: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

- a. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.
- b. De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c. Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.
- d. En Caibarién existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos y áreas estatales a los particulares, así como para la compraventa de dichos solares y áreas entre particulares.
- e. Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.
- f. Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

Artículo 1265: Los proyectos autofinanciados o rentables en la zona de intervención de alta intensidad que cumplan con las regulaciones y asignaciones correspondientes a sus desarrollos compartidos o codesarrollos, serán beneficiadas por un “procedimiento administrativo acelerado” a través de sus inversionistas nacionales.

**SECCIÓN SEGUNDA: APROBACIÓN DE USO DE SUELO,
AUTORIZACIONES Y LICENCIAS DE
OBRA.**

• **Requisitos para tramitación de microlocalizaciones.**

Artículo 1266: A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de la misma, a saber:

- a. Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- b. Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c. Fundamentación técnico-económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d. Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- e. Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f. Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g. Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 1267: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, cambios de uso, ampliaciones, actualizaciones caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para las mismas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

• **Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de obra.**

Artículo 1268: A los efectos de las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a. Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.

- b. Aprobación de microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c. Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d. Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- e. Aprobación del proyecto, emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la Dirección Provincial de Planificación Física y también del Grupo de Expertos Plaza-Playa presidido por el Instituto de Planificación Física.
- f. Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de Monumentos.
- g. Aprobación del proyecto, emitida por parte del Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud.
- h. Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios.
- i. Licencia ambiental emitida por CITMA.
- j. Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- k. Compatibilización con la defensa.

• **Requisitos para tramitación de Certificaciones de habitable-Utilizables.**

Artículo 1269: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a. Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
- b. Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c. Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.
- d. Habitable o utilizable sanitario.
- e. Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

• **Entidades y comisiones o grupos de consulta y Aprobación.**

Artículo 1270: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a. Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Local de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b. La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c. Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- d. Para el caso específico de las obras de nueva construcción, éstas serán sometidas a la consideración de la DPPF. Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

• **Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.**

Artículo 1271: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para

imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el capítulo 10, relacionados con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

SECCIÓN TERCERA: ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTAS Y APROBACIÓN.

Artículo 1272: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

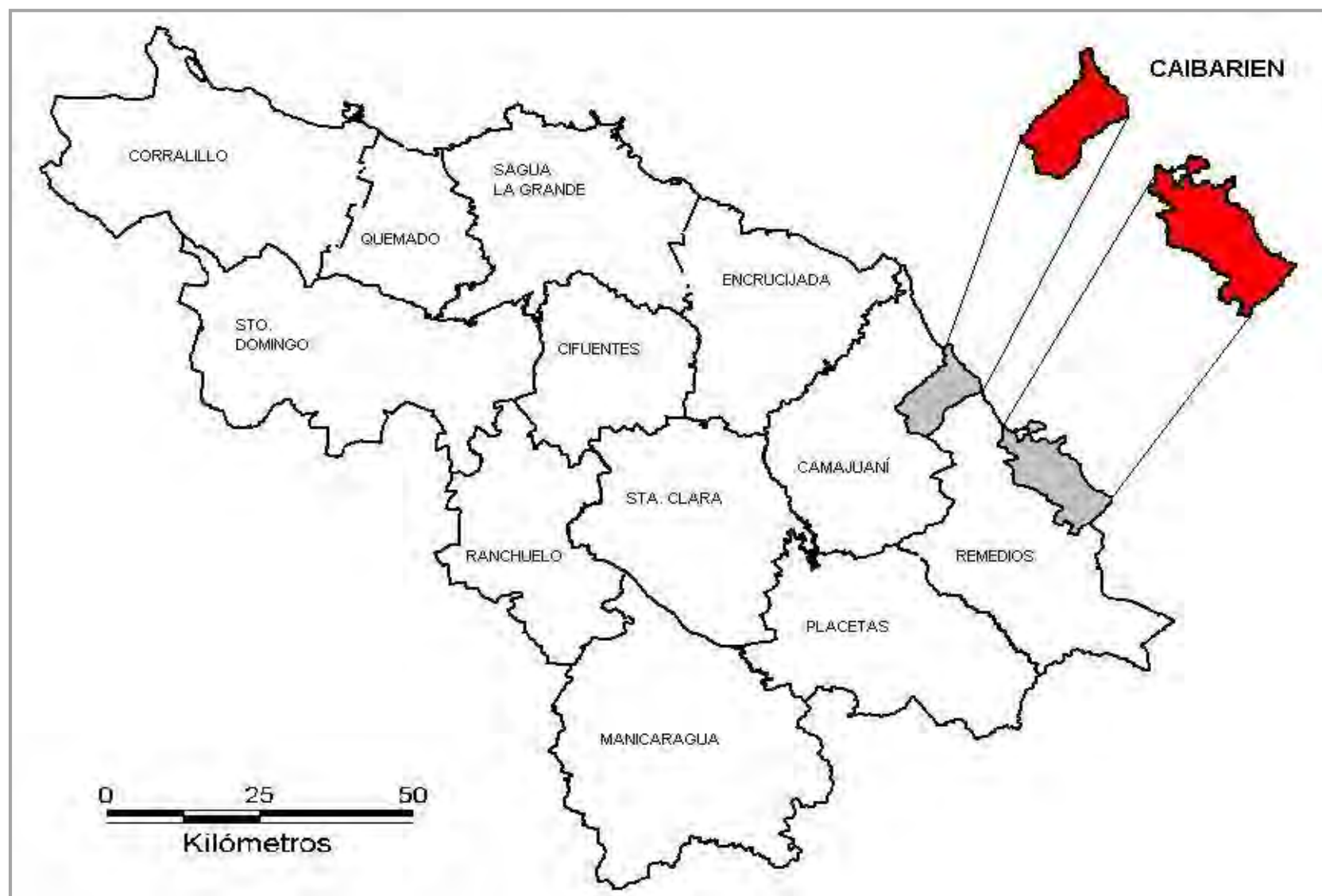
- a. Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b. La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c. Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- d. Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

*SECCION CUARTA: CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE URBANISMO.*

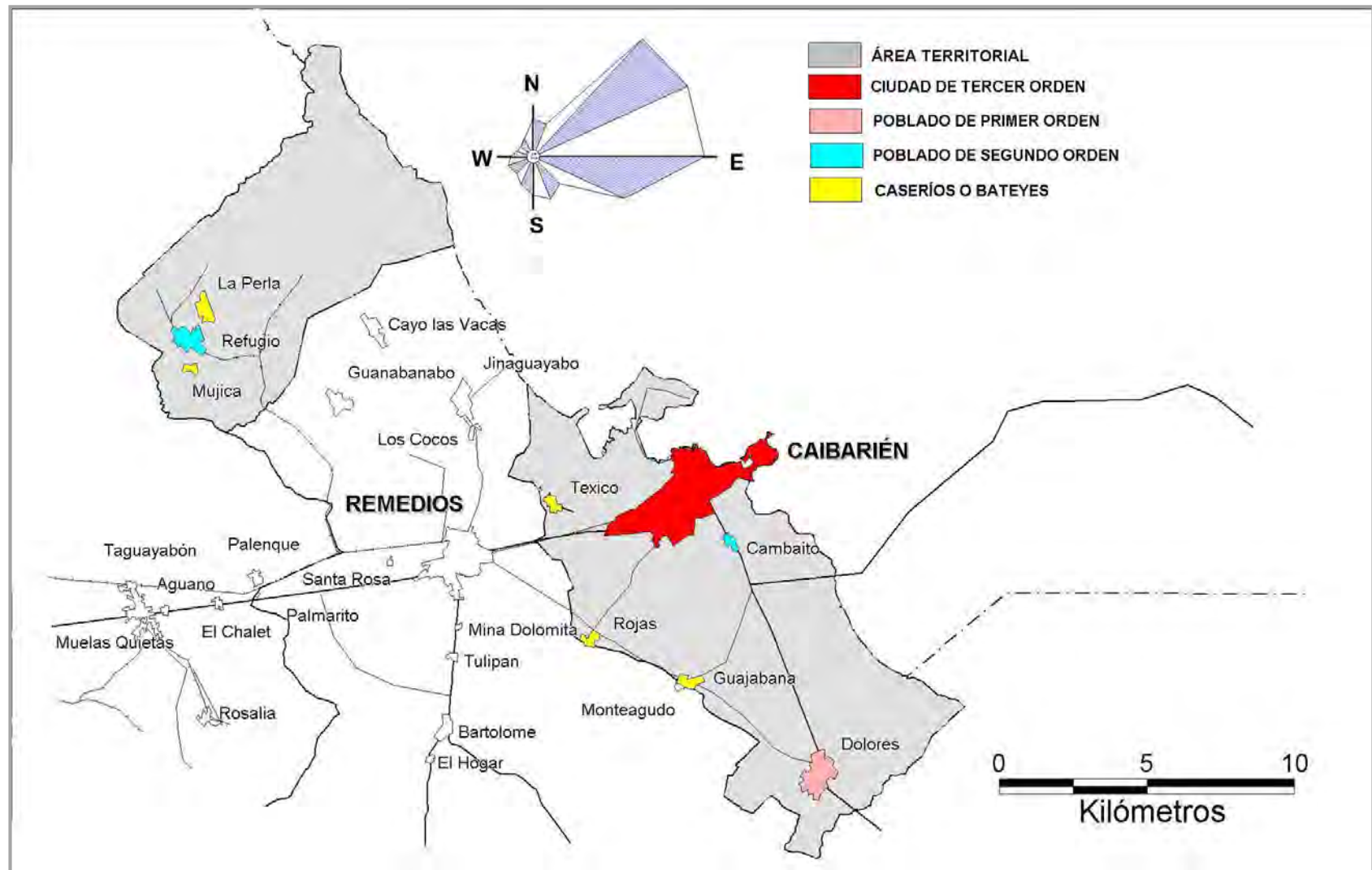
Artículo 1273: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultada para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, están relacionadas en el Decreto 272, De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

CAPÍTULO No6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

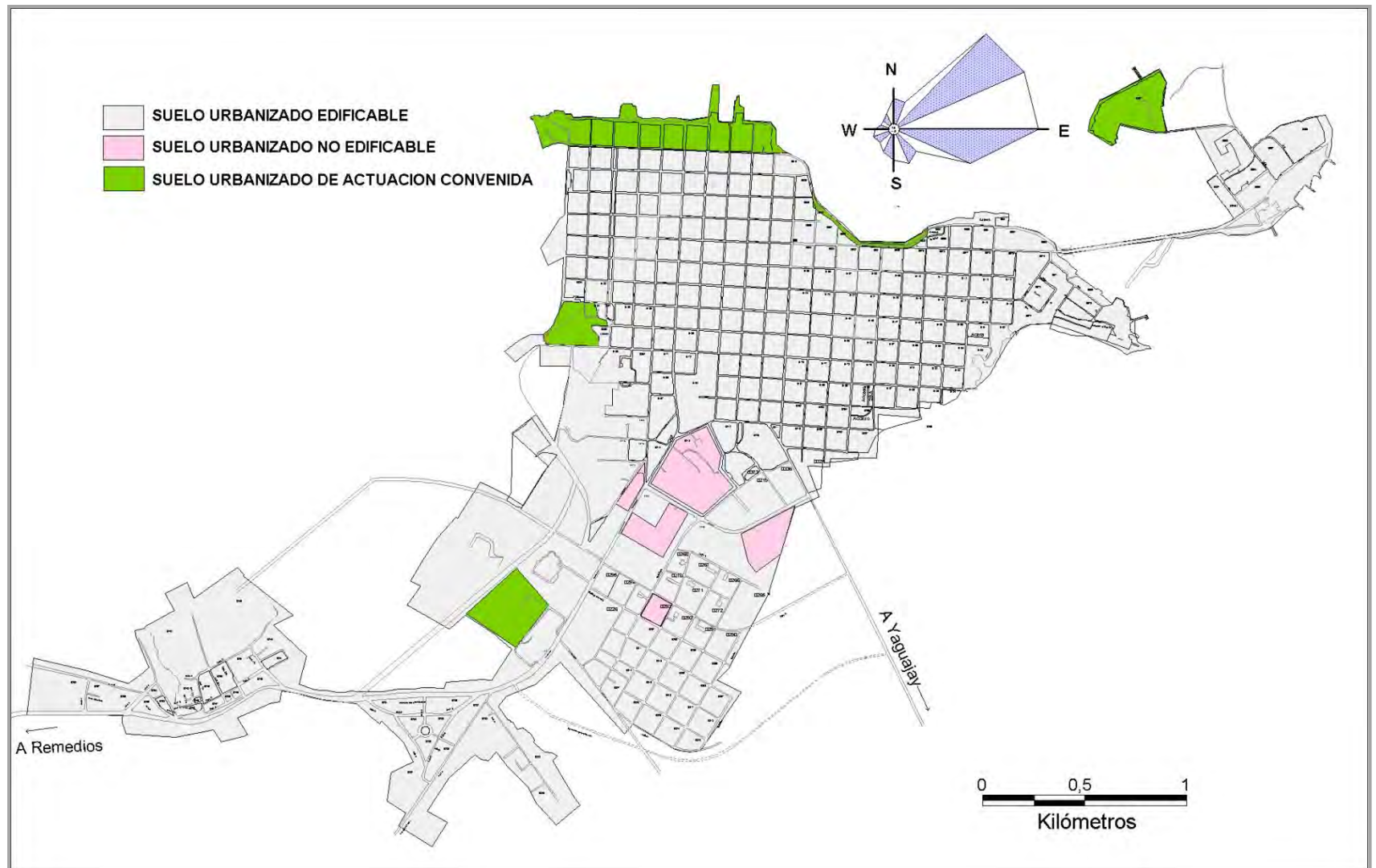
PLANO 1: UBICACIÓN GENERAL DE CAIBARIÉN



PLANO 2: UNIVERSO DE ASENTAMIENTOS POR CATEGORÍA



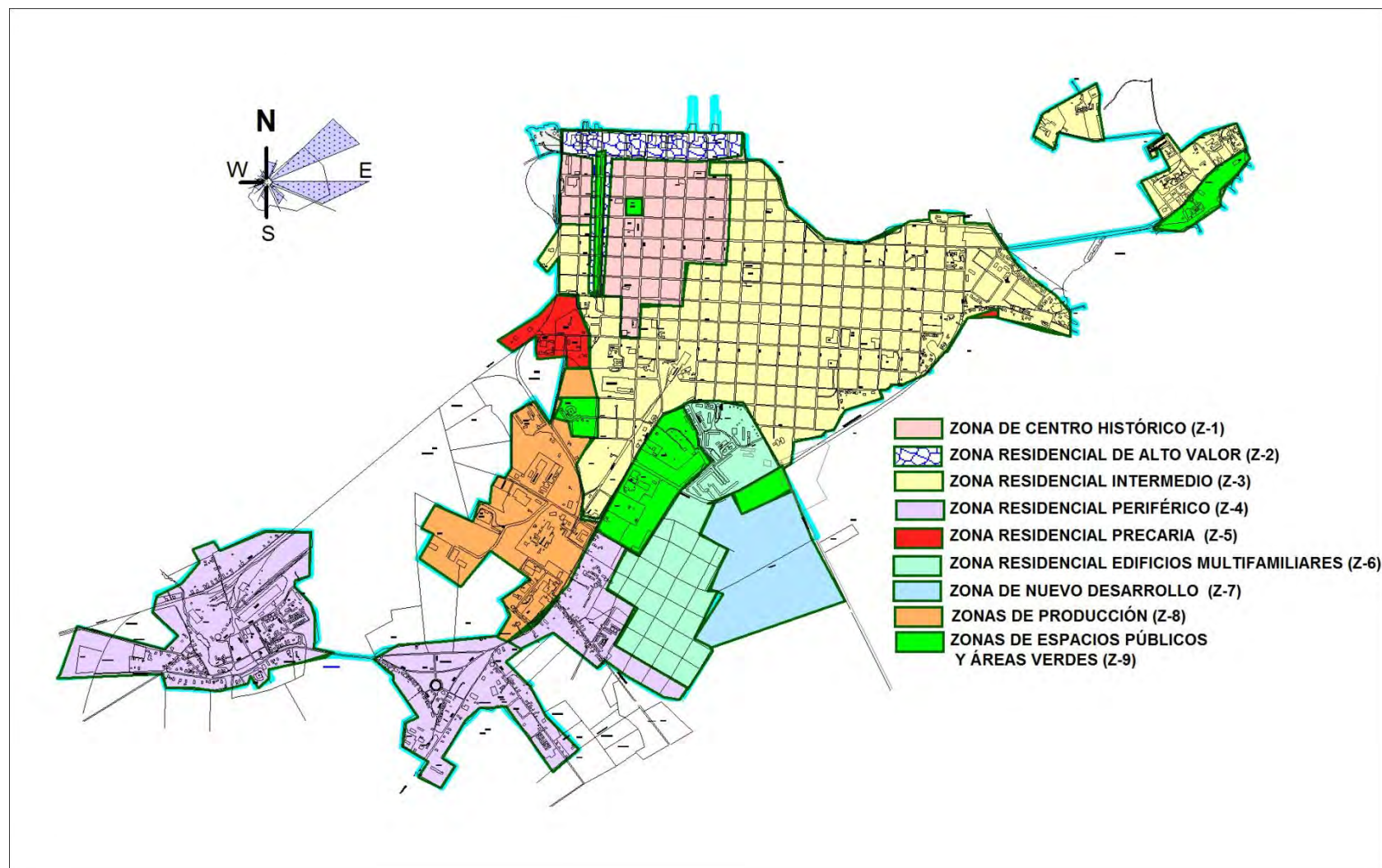
PLANO 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, CABECERA MUNICIPAL



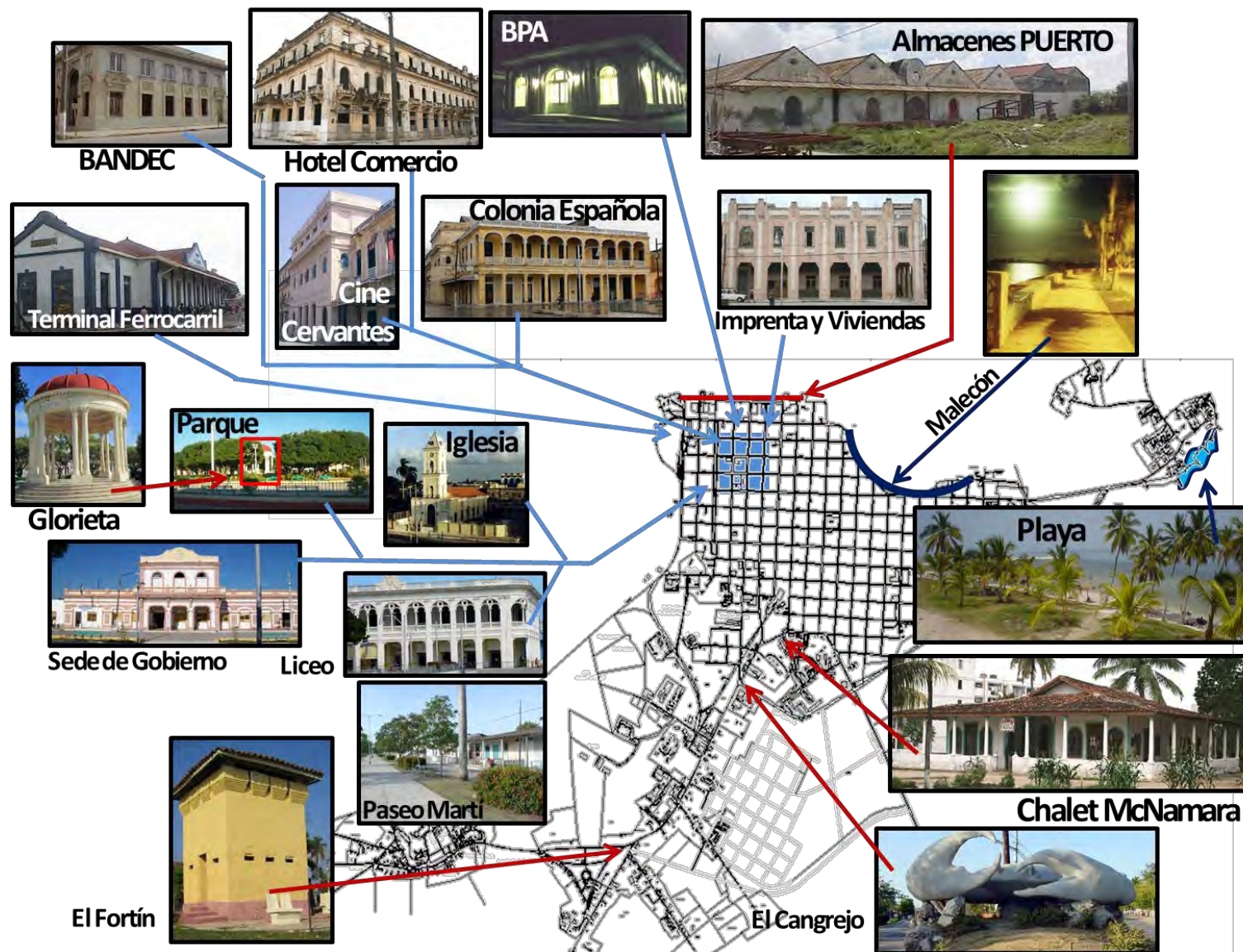
PLANO 4: ZONIFICACIÓN DE LA CABECERA MUNICIPAL

PLANO 5.1: PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.

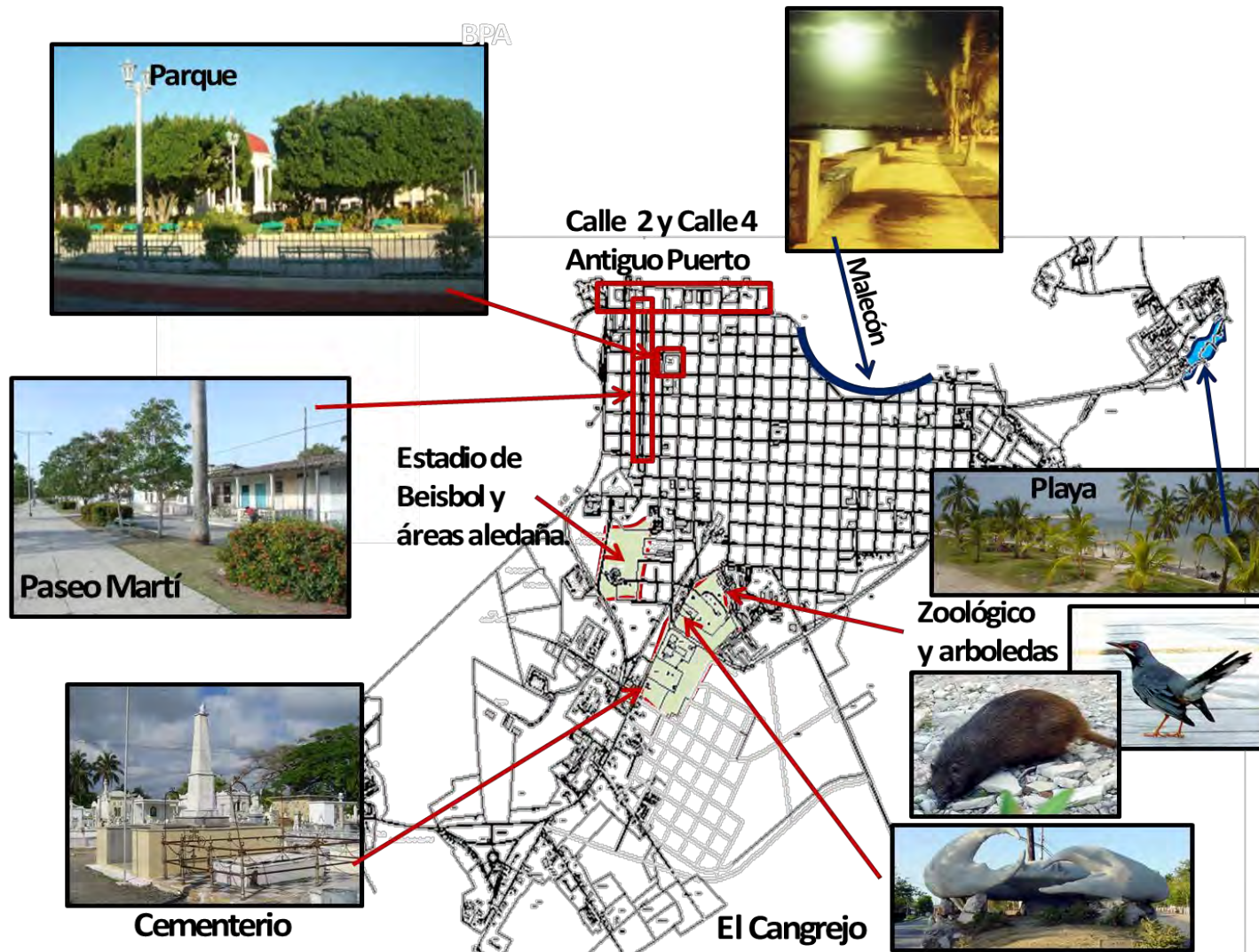
PATRIMONIAL



PLANO 5.2: PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.



ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.



Ecléctico



Ecléctico con influencia gótica



Ecléctico con influencia neocalifornia



•Ecléctico con influencia Neoclásico



Ecléctico Evolucionado



Tradicional



Coloniales





Neocaliforniano



Protoneoclásico



Art Decó



Moderna

ESTRUCTURA DE LAS MANZANAS.



Manzana Cerradas



Manzana Semi Compacta

MORFOLOGÍA URBANA.



Ocupación de Parcelas
Baja Utilización



Ocupación de Parcelas
Mediana Utilización



Ocupación de Parcelas
Alta Utilización



**Edificación de
con cercados y
planchetas en e
cubiert**



Cercado



Cercado de Portales



**Cercado de portales
Escalera como obstáculo.**



**Puertas y ventanas
con balaustres**



**Portal cercado con buen gusto en la
utilización de los colores.**



**Cercado
Escalera c**

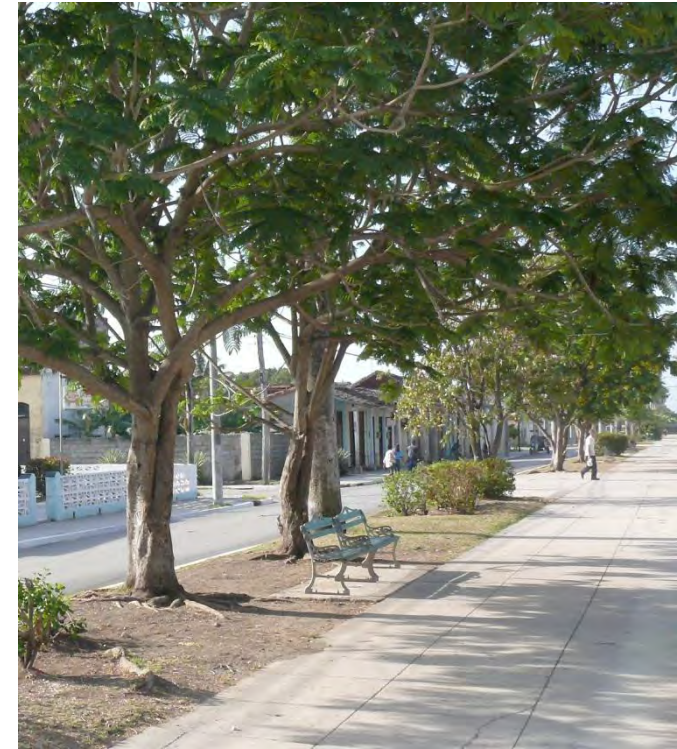


**Pu
c**



**Calle y
Parterre.**

**Paseo
Arbolado.**



Parterre en bordes de calle.



**LISTADO DE INMUEBLES Y SITIOS DE INTERÉS
PATRIMONIAL
CON SU GRADO DE PROTECCIÓN**

Grado de Protección I.

- Sociedad Liceo.
- Casa Consistorial (AMPP).
- Sede de la UNEAC.
- ESBU Julio Antonio Mella.
- Fortín el Crucero.
- Escuela Luis Arcos Bergnes.

Grado de Protección II.

- Escuela Ricardo de la Torre.
- Logia Martí.
- Colonia Española.
- Hotel Comercio.
- Fotografía Martínez Otero.
- Farmacia Marcelo Salado.
- Emisora CMHS.
- Sede del PCC municipal.
- Edificio Imprenta.
- Fonda Árbol de Guernica. (ANSI).
- Antigua Planta Eléctrica.
- Almacenes Rodríguez Canteros.
- Almacén Mambisas.
- Almacén Zárraga.
- Almacén Rodríguez y Viñas
- BPA.
- BANDEC.
- ONAT.
- Parque la Libertad.
- Iglesia Católica.
- Escuela de Economía.
- Estatua de Martí (Paseo de Martí).
- Cine Cervantes.

- Vivienda Calle 12 No. 905.
- Iglesia Presbiteriana.
- Estación FFCC.
- Logia Old Fellow.
- Logia San Juan.
- Chalet McNamara.
- Hospital Nuestra Señora del Carmen.
- Hogar de Ancianos.
- Casa Natal Pablo Agüero.
- Casa Asesinato Alberto Gómez.
- Casa del Maquinista CAI Marcelo Salado.
- Casa Obreros Azucareros.
- Casa vivienda Torre Dolores.
- Cuartel Escuadrón 37.
- Cuartel de la Marina.
- Chalet Crucero Tenería.

Grado de Protección III.

- Hotel Internacional.
- Banco Español.
- Casa vivienda CAI.
- Playa Mar Azur.
- Malecón.
- Escuela Alberto Pis.
- Casa de Cultura.

CAPÍTULO No7. GLOSARIO DE TERMINOS

Red de Transmisión de Energía Eléctrica: constituida por las líneas, transformadores y otros elementos eléctricos, cualquiera que sea su tensión, que cumplan funciones de transmisión.

Conductora: Tubería que va desde la fuente de abasto hasta la T de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

Red de alcantarillado: Parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

Colector principal: Mayor conducto que recibe los residuales líquidos de varios laterales.

Red pluvial: Parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo.

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

Tipología urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.).

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, estos son los aspectos técnicos – constructivos, estéticos y de estilos e higiénicos – ambientales que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

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

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

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

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 que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

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

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

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela, cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. También se le conoce como edificabilidad. Se expresa en m^2 / m^2 .

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

Construcción: Toda nueva edificación que se ejecute.

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

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

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

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general,

perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

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

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

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

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

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

Jardín frontal: Espacio semipúblico descubierto situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada (o portal privado), que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a la ubicación de áreas verdes.

Licencia de construcción (licencia de obra): Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las

obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

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

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

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

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

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

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

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

Medianerías: Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con “derecho de arrimo”.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

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

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

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

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

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

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.
Parqueos: Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para

este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

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

Pasaje: Pasillo público peatonal.

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

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

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

Portal privado: Pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

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

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

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

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

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

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

Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado.

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

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

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

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

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

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

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

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

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

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

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

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

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

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

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

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

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

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

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

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

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

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

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

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

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

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

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

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

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

BIBLIOGRAFÍA.

Artículo 1274: A los efectos de estas regulaciones se incluyen como bibliografía consultada las siguientes:

- Ordenanzas de la Construcción en Cuba (1953).
- PGOT, Caibarién 2013.
- Regulaciones del PGOT 2007.
- Plan de Ordenamiento Territorial Cayería Noreste de VC.
- Instrucción Complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- Instrucción Complementaria, Régimen Urbanístico del suelo.
- Instrucción Complementaria, Espacios Públicos.
- Regulaciones Urbanas, Caibarién 2007.
- Plan Turquino Bamburanao – Caibarién (Parcial).
- Plan Parcial del Hábitat, Zona de Desarrollo Ciudad Caibarién.
- Anuario Estadístico de Cuba. Edición 2012 (ONE).
- Decreto Ley 272 Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- Decreto Ley 212 sobre la Gestión de la Zona Costera.
- Decreto No 55 "Reglamento para la Ejecución de la Ley No 2 de Monumentos Nacionales y Locales"
- Ley No.65, "Ley General de la Vivienda"
- RESOLUCIÓN No. 11/06.
- RESOLUCIÓN No. 55/14.