REGULACIONES URBANÍSTICAS
DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA

REGULACIONES URBANÍSTICAS DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA

IPF
Instituto
de Planificación Física

PNUD 50 AÑOS
Al servicio de las personas y las naciones

Los puntos de vista que se expresan en esta publicación son de los autores,
y no reflejan necesariamente las opiniones de las Naciones Unidas o del PNUD.

AUTORES:

DR. C. YUDEMIR CRUZ PÉREZ
M. SC. LUIS CARLOS ESCALONA MARTÍNEZ
M. SC. SUSANA MARTÍNEZ SÁNCHEZ
M. SC. EBERTO HERNÁNDEZ SURÓS
M. SC. JOSÉ ALBERTO ZAYAS PÉREZ
LIC. YOANDRYS LÓPEZ VÁZQUEZ
LIC. JANET AYMARA SAM PASCUAL
ARQ. LUIS ÁNGEL VIRELLES REYES

COORDINADORES:

ROSENDO MESÍAS, PNUD
MAYDELIS GÓMEZ, PNUD

EDICIÓN:

LILIAN SABINA ROQUE

DISEÑO GRÁFICO:

GEORDANYS GONZÁLEZ O'CONNOR

BAYAMO, 2016

RESILIENCIA URBANA

Contribución a la elevación de la resiliencia urbana de las principales ciudades de Cuba
LA HABANA / SANTIAGO DE CUBA / BAYAMO

iPF Instituto de Planificación Física
MICONS MINISTERIO DE LA CONSTRUCCIÓN
PL VMC ABeCé
AMA
CITMA
DEFENSA CIVIL CUBA
UNIVERSIDAD DE ORIENTE SANTIAGO DE CUBA
ONU HABITAT POR UN MEJOR FUTURO URBANO
PNUD 50 AÑOS
Al servicio de las personas y las naciones

INTRODUCCIÓN ... 9
VISIÓN DE LA CIUDAD ... 11
RESULTADOS DE LOS TALLERES Y CONSULTAS REALIZADAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS ... 17
LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL ... 21
DETERMINACIONES. HÁBITAT ... 21
DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO ... 24
DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE ... 26
DETERMINACIONES. SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS ... 28
DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA ... 29
DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES ... 24
DETERMINACIONES. SISTEMA DE CENTROS Y SERVICIOS ... 30
DETERMINACIONES MEDIO AMBIENTE ... 31
DETERMINACIONES. TURISMO Y SERVICIOS ... 32
DETERMINACIONES. PRODUCCIÓN ... 33
MODELO DE DESARROLLO ... 34
CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO ... 35
1.1 DERROTERO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA ... 35
1.2 CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA CIUDAD ... 35
1.3 DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN ... 36
CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS ... 39
2.1 REGULACIONES URBANÍSTICAS ... 39
2.2 PREMISAS CONCEPTUALES ... 40
CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES PARA LA CIUDAD ... 43
3.1 MEDIO AMBIENTE ... 43
3.2 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ... 45
3.3 USO DE SUELO ... 46
3.4 ESTRUCTURA URBANA ... 48
3.5 MORFOLOGÍA URBANA ... 55
CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECÍFICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO ... 75
4.1 ESTRATEGIA DEL HÁBITAT PARA EL CENTRO HISTÓRICO URBANO6 ... 75
4.2 PREMISAS CONCEPTUALES ... 78
4.3 DERROTERO DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA ... 79
4.4 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA ... 79
4.5 DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO ... 80
4.6 REGULACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO ... 85
4.7 REGULACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN URBANA ... 103
CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECÍFICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO ... 113
EVOLUCIÓN URBANA DE LA ZONA INTERMEDIA ... 113
5.1 DERROTERO DE LA ZONA INTERMEDIA ... 114
5.2 CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA ZONA INTERMEDIA ... 115
5.3 DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DE LA ZONA INTERMEDIA ... 117
5. 4 REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA PARA LA ZONA INTERMEDIA ... 122
5.5 REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LAS SUBZONAS DE LA ZONA INTERMEDIA ... 127
BIBLIOGRAFÍA ... 127
ANEXO CRONOLOGÍA ... 129
ANEXO DERROTERO DE LA CIUDAD SANTIAGO DE CUBA ... 139
ANEXO DERROTERO DE LA ZONA COSTERA ... 149
ANEXO LISTADO DE MONUMENTOS ... 151
ANEXO GLOSARIO DE TÉRMINOS ... 153
ANEXO PLANOS ... 165
ANEXO FOTOS ... 177

INTRODUCCIÓN

Las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones técnico-jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyo fin fundamental es orientar la acción constructiva estatal y ciudadana; así como la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, y la imagen urbana que caracteriza a nuestros pueblos y ciudades.

Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU) de la ciudad de Santiago de Cuba 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 al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada.

El PGOU de la ciudad de Santiago de Cuba propone, conceptualmente, la conservación de la estructura urbana existente, el aprovechamiento de la infraestructura técnica y la defensa del patrimonio edificado y natural que la caracteriza, con un enfoque resiliente en función de la reducción de riesgos de desastres.

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se tuvierin en cuenta, además de los estudios del PGOU de la ciudad de Santiago de Cuba, y las Regulaciones Urbanísticas realizadas en los años 1980, 2000, 2004, 2010 y 2011.

La metodología elaborada por el Instituto de Planificación Física (IPF) plantea realizar una propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, las características tipo morfológicas predominantes y la intensidad y manera de intervenir en cada una de ellas, para las que se elaboran además las regulaciones específicas. Estas últimas deben precisar cada uno de los aspectos regulados.

VISIÓN DE LA CIUDAD

VISIÓN DESEADA AL 2025 PARA LA CIUDAD SEGÚN EL PGOU-2010[1]

La realización de la alternativa deseada implica que las circunstancias en las cuales se desarrolla la ciudad habrán cambiado. Cumpliéndose las expectativas, si bien no en toda su extensión, la ciudad mostrará una imagen cualitativamente superior, con valores añadidos en sus componentes, aunque en el hábitat no se satisfaga toda la demanda al menos el futuro es más prometedor. Dada que esta alternativa establece parte del crecimiento fuera del perímetro actual, para lograr asentar la población prevista para el año 2025 se prevén varias áreas de nuevo desarrollo, complementadas además con el desarrollo de una nueva zona productiva al sureste.

La alternativa deseada, tal como se expone en la visión, permitirá solucionar gran parte de los problemas existentes en la ciudad de Santiago de Cuba. En correspondencia con la alternativa y la visión deseada, el territorio de la ciudad se planea quede ordenado como sigue:

- En la primera etapa se requiere saturar el potencial interno de áreas libres existentes en la ciudad e iniciar la implementación de territorios fuera del perímetro urbano, habiéndose definido antes una parte del territorio reservada para desarrollar en la zona sur del Distrito 4 Abel Santamaría las unidades urbanas Ketty y Marianaje.
- Precisamente el aspecto habitacional es el más significativo o trascendental en la estructuración del territorio, debido a su implicación físico-espacial. Se requiere la ejecución de diversas obras infraestructurales que permitan dar la integralidad funcional y la habitabilidad requerida.
- Se mantiene el principio básico validado del esquema de desarrollo de la ciudad a largo plazo, que indica hacer un uso intensivo del territorio urbano para lograr su óptimo aprovechamiento. Dada la carencia de áreas disponibles dentro de la ciudad, la alternativa propone la utilización de los espacios con mayores potencialidades, localizados fuera del perímetro urbano. Se insiste en que esta incidencia supone la utilización de tecnologías constructivas y proyectos que permitan, sobre el mismo principio, lograr altas densidades poblacionales y un uso racional del suelo.
- El resto de los elementos de la estructura urbana evolucionarán en la etapa de manera discreta, en unos casos, y en otros sencillamente, no tienen incidencia.
- El sistema de centros crece de forma paulatina. La ciudad deja de ser monocéntrica y mejorará aspectos morfológicos y de imagen urbana. El centro tradicional comercial seguirá consolidándose con el rescate de diversos inmuebles, y se producirán posibles cambios de uso, etc. Sobre esa base será posible actuar en edificaciones ubicadas en la Ave. Garzón y Ave. de los Libertadores, por ser las áreas de expansión de este centro de ciudad, y más puntualmente en la Avenida de las Américas, como triada de ejes interconectadores más importantes del sistema de centros de la ciudad.

[1] Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Santiago de Cuba: Dirección Provincial de Planificación Física, 2010.

- Los subcentros Ferreiro y Plaza de la Revolución se fortalecen con las nuevas inserciones y deben ubicarse instalaciones sociopolíticas administrativas que contribuyan a cualificar el entorno del área de la tribuna-monumento.
- La alternativa prevé el completamiento de la red de vías principales de la ciudad, que deben garantizar las relaciones expeditas entre las diferentes zonas con gran incidencia en el territorio, como son: la segunda rama de la Autopista, el segundo tramo de la prolongación de la Avenida Martí, la prolongación de Avenida de las Américas desde Avenida Raúl Perozo hasta la carretera de Mar Verde y la ampliación de la carretera de El Caney. Respecto a la actividad ferroviaria, se continuará conformando el nudo ferroviario.
- Se plantea la necesidad de acometer diversas obras infraestructurales, sobre todo en el sistema de alcantarillado, que requiere el completamiento del Sistema Oeste-Este de la ciudad.
- El Sistema de Áreas Verdes se desarrollará en dos direcciones. En un sentido deberá ser abordado el estudio técnico o proyecto del parque suburbano, previsto a desarrollar incorporandole tanto el Parque Zoológico como el de diversiones; así como el completamiento del Jardín Botánico. En otro sentido, el resto del sistema se desarrollará sobre la base del mantenimiento de áreas verdes existentes, tanto en avenidas arboladas, parques, jardines, etc.; como en el fomento de nuevas áreas, entre las que se encuentran las de la agricultura urbana y el anillo productivo periurbano.
- Respecto a los espacios públicos, se avanzará en los trabajos de rehabilitación, rescate y mantenimiento de estos, como continuidad de las acciones que ya se van acometiendo, a partir de un amplio plan en el cual comparten responsabilidades la Dirección de Comunales y la Oficina del Conservador de la Ciudad, también el fomento de nuevos parques en las zonas deficitarias.
- Referido al turismo de la ciudad, dado el desarrollo que se prevé, se planea trabajar para lograr incrementos en las capacidades de alojamiento, a través de la modalidad de los hostales fundamentalmente. Se continuará ampliando la actividad de servicios extrahoteleros. También se plantean inversiones en las actividades de aseguramiento al turismo.
- La alternativa hace un énfasis importante de manera general en desarrollar acciones de rehabilitación, conservación, saneamiento y mantenimiento, tanto al fondo edificado como al medio natural. Dentro del primero, y de manera especial, se tratará el Centro Histórico Urbano, y como medio natural a la Bahía de Santiago de Cuba. De modo general, se plantea tomar en cuenta los aspectos morfológicos y de imagen urbana para la trama existente y para la de nuevo desarrollo.
- Se planea, además, la preservación de determinados potenciales en áreas libres existentes, cuyos posibles usos ya están definidos con anterioridad según la perspectiva de desarrollo de la ciudad a más largo plazo. En ese caso se encuentran, por ejemplo, las áreas libres localizadas al norte de la Escuela Vocacional del Arte (preservada para ubicar grandes instalaciones que jerarquicen la entrada de la ciudad), el área de Veguitas (conservada para el desarrollo de las instalaciones del Polo Científico), el área localizada al este del Distrito 4 Abel Santamaría (donde se proyecta completar el desarrollo de la nueva Unidad Urbana) y la franja libre existente a ambos lados de la Avenida de las Américas, con énfasis en el tramo posterior a la intersección de esta con la Carretera Central.

De manera general, se concluye señalando que el principal objetivo de la alternativa deseada está dado en dar solución a la problemática habitacional, a los problemas infraestructurales y, por supuesto, al desarrollo de las actividades de turismo e industria, por lo que significan para la economía.

VISIÓN DADA POR EL PGOU DE 2013[2]

"Ciudad indómita, segura, sustentable, resguardada más de 500 años por su Castillo del Morro, rodeada de grandes montañas, conformada en su estructura urbana por edificios altos y bajos con transparencia en sus terrazas, con balcones, techos inclinados rojos y patios interiores, reflejada en una bahía azul que la bordea. En sus calles y avenidas se vive la cultura caribeña, un fuerte patrimonio cultural y natural, una rica historia libertadora, un sueño que hace pensar a todo el que la contempla.

¡Ahí está tu Santiago, mi Santiago, nuestro Santiago!".

VISIÓN DADA POR LA FACULTAD DE CONSTRUCCIONES DE LA UNIVERSIDAD DE ORIENTE[3]

"Santiago de Cuba, ciudad sustentable y segura, es protagonista de un 'proceso de cambio cualitativo producto de la voluntad política que, con la participación de la población local, adapta el marco institucional y legal, así como los instrumentos de planificación y gestión, a un desarrollo urbano basado en el equilibrio entre la preservación del patrimonio natural y cultural, la viabilidad económica y la equidad social del desarrollo', el cual concibe la 'elevación de las capacidades de la ciudad para enfrentar y recuperarse eficientemente de la ocurrencia de desastres de todo tipo e incluye la seguridad urbana'".

Las propuestas de solución se organizan en seis grupos principales, en concordancia con el concepto rector:

Patrimonio cultural

- Patrimonio natural, aspectos sociales, aspectos económicos, prevención de desastres y seguridad urbana.
- Fortalecer el sistema de centros.
- Mejoras de la imagen de la ciudad.
- Mejoras de las condiciones de las zonas de vivienda.

Patrimonio natural

- Potenciación de espacios públicos y verdes.
- Puesta en valor del paisaje.

Aspectos sociales

- Adecuación de la ciudad al concepto de "ciudad para todos".
- Participación comunitaria en el desarrollo urbano.

[2] Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad Santiago de Cuba: Dirección Provincial de Planificación Física, 2013.

[3] Colectivo de autores: "Taller de ideas futuro de la ciudad: Santiago de Cuba, 2012", desarrollado por un colectivo de profesionales del departamento de Arquitectura y Urbanismo e Ingeniería Hidráulica de la Facultad de Construcciones, Universidad de Oriente, 22 de enero de 2012.

Aspectos económicos

- Ubicación de industrias limpias.
- Incentivar el arrendamiento de locales y edificios.
- Optimizar el uso de suelo en las zonas industriales.
- Incremento de acciones encaminadas a fortalecer el reciclaje de desechos generados por la población.
- Diversificación de las producciones industriales.
- Desarrollo del turismo.

Prevención de desastres

- Crear circuitos de seguridad para el abasto de agua.
- Realizar acciones emergentes de estabilización de taludes y reforestación.
- Cuidar las distancias entre edificaciones y entre ellas y las calles, respetando el cono de derrumbe de las construcciones.
- Garantizar la limpieza del sistema de drenaje, de zanjas y canales existentes.
- Prestar especial atención a los estudios que contemplen el aseguramiento de la cortina de la presa Parada.

Seguridad urbana

- Reducir las áreas públicas anónimas.
- Proyectar conjuntos residenciales pequeños donde se logre mayor control del suelo urbano.
- Que la trama urbana se estructure como un todo.
- Favorecer la vigilancia visual por los residentes hacia los terrenos entre edificios y viceversa.

VER ANEXO DE PLANOS DEL 1 AL 3:. VISIÓN DE LA CIUDAD

VISIÓN DADA POR EL GOBIERNO DE LA PROVINCIA

"Por una ciudad más higiénica, ordenada, bella y sustentable".

VISIÓN DEL PRESIDENTE DE LOS CONSEJOS DE ESTADO Y DE MINISTROS DE LA REPÚBLICA DE CUBA, GENERAL DE EJÉRCITO RAÚL CASTRO RUZ[4]

"Para lograr edificar una ciudad cada vez más bella, higiénica, ordenada y disciplinada, a la altura de su condición de Ciudad Heroica, cuna de la Revolución, como expresé el 26 de julio del año pasado al conmemorar el 60 aniversario del Moncada, corresponde ahora, en primer lugar a las autoridades, con el apoyo de sus ciudadanos, reforzar el respeto —repito, reforzar el respeto— al papel que debe jugar la Planificación Física, a lo que contribuirá el estricto cumplimiento del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, que será aprobado este año por la Asamblea Provincial del Poder Popular".

[4] Raúl Castro Ruz: Palabras el 1.º de enero de 2014, "Año 56 de la Revolución".

VISIÓN DADA POR EL EQUIPO DE TRABAJO DE ESTAS REGULACIONES PARA LAS ÁREAS DE CONCENTRACIÓN DE LA ACTIVIDAD POR CUENTA PROPIA

Debido a la incorporación de actores y procesos a causa de la implantación del nuevo modelo económico cubano y la importancia que ha adquirido la actividad por cuenta propia en la ciudad, así como su fuerte incidencia en la imagen urbana, se concibe la siguiente visión:

"Realización de un diseño general de plazas, bazares o sitios de ventas que deberá estar regido por la máxima coherencia, pensado en su conjunto como una unidad. El diseño del área debe concebirse con soluciones integrales de cubiertas con un indicador por trabajador por cuenta propia de 5 m^2.

Las plazas deben pensarse con dos zonas fundamentales de circulación: la circulación principal peatonal libre continua y la circulación secundaria o interna (entre las áreas de ventas); diferenciadas con desniveles pequeños, tratamientos de pisos diferenciados y elementos de cierres como jardineras, mobiliario urbano, entre otros, etcétera".

RESULTADOS DE LOS TALLERES Y CONSULTAS REALIZADAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

TALLER INICIAL

FECHA: enero de 2013

PARTICIPANTES:
- Oficina del Conservador de la Ciudad
- Universidad de Oriente
- Delegación Provincial del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente en Santiago de Cuba
- Facultad de Construcciones. Universidad de Oriente
- Unidad Municipal de Inversiones de Vivienda

OBJETIVO: Revisar la metodología establecida, valorar y proponer de forma preliminar las zonas de regulación de la ciudad.

RESULTADO: Se zonificó de forma preliminar las 11 zonas de regulación.

TALLER INTERNO PARA LA PRECISIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN PROPUESTAS

FECHA: 7 de septiembre de 2015

LUGAR: Salón de reuniones del Comité Estatal de Estadísticas.

PARTICIPANTES:
- Departamento de Urbanismo de la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF)
- Equipo de asesores de la DPPF
- Vicedirección técnica de la DPPF
- Departamento de control de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF)
- Inspectores de la DMPF
- Especialistas del Departamento de Planeamiento Municipal de la DPPF

OBJETIVO: Dar un adiestramiento a los inspectores sobre las Regulaciones Urbanísticas para validar las propuestas de áreas de regulación hasta ahora realizadas por Consejos Populares, lo que le aportaría mayor rigor al trabajo y permitiría manejar criterios más realistas a la hora de formular los articulados.

RESULTADO: Se compatibilizó con todos los inspectores de la ciudad a través de un cuestionario con los siguientes criterios por zonas:
- Disposición de los edificios en las parcelas
- Tipo de elementos de fachada
- Calidad ambiental
- Acciones a escala urbana
- Acciones a escala arquitectónica
- Acciones constructivas

Se sometieron a consulta con los organismos implicados las regulaciones de procedimientos (Dpto. de Trámites de la DMPF, y el Dpto. de Inversiones de la DPPF) y las regulaciones generales referidas al medio ambiente (Unidad de Medio Ambiente (UMA) del Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente (CITMA).

TALLER DE TRABAJO DE REGULACIONES URBANÍSTICAS DE SANTIAGO DE CUBA Y BAYAMO. PROYECTO "CONTRIBUCIÓN A LA ELEVACIÓN DE RESILIENCIA URBANA DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DE CUBA"

FECHA: Del 27 al 30 de octubre de 2015

LUGAR: Salón de los Vitrales. Hotel Balcón del Caribe.

PARTICIPANTES
- Instituto de Planificación Física
- Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF)
- Oficina del Conservador de la Ciudad
- Oficina del Arquitecto de la Comunidad
- Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

OBJETIVO: Trabajar con un equipo intersectorial y multidisciplinario en el completamiento y compatibilización de criterios de las regulaciones urbanísticas por zonas definidas para la ciudad.

RESULTADO:
- Quedaron definidas y compatibilizadas 8 de las 11 zonas de regulación establecidas:
  - » Intermedia
  - » Periféricas
  - » Precarias
  - » Edificios multifamiliares
  - » Producción
  - » Grandes instalaciones
  - » Alto estándar
  - » Áreas libres y verdes
- Quedaron en proceso 2 de las 11 zonas de regulación establecidas:
  - » Centro Histórico (el cual quedó dividido en 3 subzonas de protección urbana)
  - » Zona de alto valor:
    - Viso
    - Loma San Juan
    - Castillo del Morro
    - Cementerio de Santa Ifigenia
- Se tomaron acuerdos importantes para la ciudad, tales como:
  - » Que el reparto Vista Alegre es un área a regular como de alto valor.
  - » Completar el área patrimonial Castillo del Morro, la cual incluye a la Socapa, Cayo Granma, Punta Gorda Ciudamar, Barrio Técnico, que se tenían dentro de la zona periférica.
- Quedó por revisar y compatibilizar:
  - » La zona de nuevo desarrollo: Está pendiente de regular en dependencia de la culminación de la estrategia de la vivienda para la ciudad.
- Se continuará el trabajo en la Oficina del Plan Maestro con el mismo equipo para culminar:
  - » La compatibilización de las regulaciones de las zonas que quedaron pendientes.
  - » La representación gráfica en planos.
  - » El informe técnico general.

TALLER PARA LA REVISIÓN DE LAS REGULACIONES GENERALES URBANÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA

FECHA: 3 y 4 de diciembre de 2015

LUGAR: Oficina del Plan Maestro del Conservador de la Ciudad de Santiago de Cuba.

PARTICIPANTES: 20 especialistas
- Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF)
- Oficina del Conservador de la Ciudad
- Oficina del Arquitecto de la Comunidad
- Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF)

OBJETIVO: Revisión de las Regulaciones Urbanísticas Generales del Centro Histórico Urbano (CHU).

RESULTADOS:
Se llevó a cabo una revisión completa del contenido de los artículos de las Regulaciones Urbanísticas Generales propuestas para el Centro Histórico Urbano (CHU), así como su redacción.

Se comprobó el avance de las Regulaciones Urbanísticas Específicas por zonas de protección urbana.

TALLER PARA LA REVISIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA

FECHA: 17 de diciembre de 2015

LUGAR: Oficina del Plan Maestro del Conservador de la Ciudad de Santiago de Cuba.

PARTICIPANTES: 10 especialistas
- Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF)
- Oficina del Conservador de la Ciudad
- Oficina del Arquitecto de la Comunidad
- Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF)

OBJETIVO: Revisión de las Regulaciones Urbanísticas Específicas del Centro Histórico Urbano (CHU), con énfasis en la atención en la zona de protección baja y su vínculo con la zona intermedia.

RESULTADOS: Se dirigió el debate a conciliar las regulaciones, a delimitar las zonas del CHU y la zona intermedia, donde predomina como acción urbanística la remodelación. Se determinó que los frentes de calles de las vías que limitan el CHU (Ave. Trocha y Paseo Martí) se regulen en la zona intermedia por las Regulaciones Específicas dadas en la zona de regulación de protección urbana baja del CHU. Se prevé la incorporación en el plan de trabajo de 2016 del estudio urbanístico detallado de los ejes viales Martí y Trocha, de manera tal que se garantice lo planteado en las Regulaciones Urbanísticas.

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

DETERMINACIONES. HÁBITAT

Política general de desarrollo urbano

1. Ordenar la utilización del suelo, su mejor aprovechamiento y vocación para elevar adecuadamente las densidades poblacionales, con el consiguiente ahorro del suelo en todos los usos y no únicamente en las viviendas. Esto asegura el crecimiento de la ciudad en lotes dentro de la trama existente, teniendo en cuenta las implicaciones ambientales.
2. Desarrollar una estructura territorial y urbana equilibrada que mejore la integración, funcionamiento y accesibilidad; todo esto en correspondencia con el desarrollo económico, social y ambiental de la localidad. Tal estructura debe garantizar una adecuada relación vivienda-trabajo-servicios-recreación para los habitantes y favorecer la reducción significativa de las distancias en los desplazamientos.
3. Proteger y rehabilitar el patrimonio cultural y edificado, así como los de nuevo desarrollo, los espacios públicos naturales y construidos, integrados en un conjunto, en función de proporcionar el desarrollo de la base económica de la ciudad, fundamentalmente en los sectores: industrial, de la construcción, transporte, turismo, servicios directos a la población (estatales y privados) y en el de la ciencia y la técnica.
4. Erradicar la precariedad en las urbanizaciones y lograr la disciplina y el control en el ordenamiento urbano de la ciudad y su área de influencia, implementando formas de control de crecimiento poblacional dirigidas a disminuir los movimientos migratorios hacia la cabecera provincial, por los efectos negativos que se producen en el incremento del hacinamiento.
5. Dirección y organización de las actividades urbanas. Establecer una estructura administrativa que combine la centralización de aquellas cuestiones de carácter estratégico y con incidencia en la ciudad en su conjunto, con la descentralización de la dirección y administración de aquellas actividades directamente vinculadas a la vida diaria, susceptibles de ser descentralizadas.
6. En la función del gobierno de la provincia, municipios y ciudad debe fortalecerse el ejercicio de la disciplina urbanística, tanto en el orden de limpieza e higiene como en las obras de construcción; y específicamente en el respeto a las regulaciones y los proyectos como elemento principal en el mejoramiento de la imagen urbana. Para ello deberá lograrse una aplicación ágil de la legislación, normas jurídicas y normas técnicas vigentes y una actuación enérgica con los incumplidores.

Política de actuación urbanística

1. Garantizar el mantenimiento y reparación constante de todas las construccio-

nes arquitectónicas e ingenieriles existentes en la ciudad para lograr el máximo de permanencia del fondo construido.
2. La ciudad extenderá el desarrollo del hábitat desde el centro hacia la periferia, completando los distritos y zonas con potencial interno.
3. Las nuevas construcciones se harán con densidades adecuadas que permitan un uso racional del terreno, tanto en zonas de nuevo desarrollo como en las de renovación, de manera tal que garanticen la calidad de vida de sus habitantes y usuarios.
4. Para cada zona de la ciudad, según sus características, deberá utilizarse una tipología arquitectónica y urbanística consecuente, de modo que mantenga su fisonomía y rasgos propios.
5. Se trasladarán las instalaciones incompatibles con las zonas urbanas: bases de transporte, almacenes, talleres y otras; localizadas en las zonas centrales, con el fin de recuperar estos valiosos espacios para actividades más acordes con el centro de la ciudad.
6. Se tomarán las medidas necesarias para lograr que toda la ciudad alcance los niveles adecuados de limpieza e higiene, con prioridad en las áreas centrales.
7. Las regulaciones urbanas para la ciudad de Santiago de Cuba y para cada uno de sus municipios deben ser aplicadas con todo rigor para garantizar la protección, el control funcional y estético de la ciudad.
8. Considerar los elementos de la defensa para la ciudad y su conciliación con el programa de desarrollo previsto.

Desarrollo de la base técnico-material e industrial

1. Mantener el desarrollo industrial hacia el oeste de la ciudad, con la diversificación de ramas de producción y reconversión tecnológica.
2. Desarrollar la industria petroquímica en las áreas aledañas a la subzona industrial Central Termoeléctrica Antonio Maceo (Renté)- Refinería.
3. Ubicar la planta de cemento hacia el sureste de la ciudad por la proximidad al yacimiento de arcilla y piedra caliza.
4. Potenciar y desarrollar las zonas de producción agropecuaria.

La vivienda y los servicios

- Recuperación y cambio de uso de inmuebles e instalaciones incompatibles con las zonas residenciales.
- Priorizar la construcción de viviendas en la ciudad consolidada, con infraestructura y servicios asociados.
- Aprovechamiento al máximo del suelo urbanizable (no solo de la vivienda sino también de otros usos) con el manejo eficiente de las densidades.
- Desarrollar edificios altos (hasta cinco plantas) en ejes principales para optimizar así el uso de suelo y crear densidades mayores de 250 hab/ha (habitantes por hectáreas).
- Erradicar la precariedad y los barrios insalubres dentro de la ciudad.
- Refuncionalización de talleres, almacenes y otras instalaciones de carácter industrial para usos compatibles y que sean requeridos por la ciudad para el desarrollo de zonas residenciales y de servicios a la población.
- Incorporar la actividad del trabajo por cuenta propia como renglón importante de la red de servicios de la ciudad.
- La ciudad extenderá el desarrollo del hábitat desde el centro hacia afuera, completando los distritos y zonas con potencial interno.

1ª Etapa

- Se estimó construir 2500 viviendas para el año 2013.
- La tipología arquitectónica a emplear será edificios multifamiliares y viviendas biplantas pareadas, aplicando el indicador de 200 viviendas por hectárea.
- Las zonas más descalificadas de la ciudad, con manzanas de más de un 50 % en mal estado, se remodelarán en su estructura y morfología con edificios altos de hasta cinco plantas y servicios en planta baja.
- Determinar, en una segunda etapa, para las zonas de edificios altos Antonio Maceo, Pastorita, Rajayoga y Versalles, las áreas libres para la construcción de edificios altos de más de ocho niveles destinados a vivienda.
- En las arterias principales con afectaciones en la vivienda, servicios, edificios, espacios públicos y otros, priorizar la recuperación en el siguiente orden:
  - » Garzón
  - » Avenida de los Libertadores
  - » Avenida Manduley
  - » Avenida Martí
  - » Trocha
  - » Avenida la Alameda
  - » Calles secundarias como Escario, Enramada, Aguilera, Heredia, San Basilio, San Francisco
  - » Entorno del parque Céspedes, Plaza de Marte, Plaza Dolores, Alameda
  - » Avenida Pujols
  - » Avenida de los Desfiles
  - » Avenida de las Américas
  - » Avenida Cebreco
  - » Avenida Raúl Perozo
- Renovación urbana de los barrios y consejos populares, en una primera etapa.
  - » Chicharrones
  - » Flores
  - » Veguita de Galo
  - » Altamira
  - » Mariana Grajales
  - » Los Olmos
  - » Vista Hermosa
  - » El Caney
  - » Barrio Nuevo Vista Alegre
- Renovación urbana de los barrios y consejos populares, en una segunda etapa.
  - » Vista Alegre
  - » Santa Bárbara
  - » Sueño
  - » 30 de Noviembre
- Disminuir el mal estado constructivo de las viviendas con un plan de construcción por esfuerzo propio de 600 viviendas anuales por reposición.
  - » Para el Distrito 1-150 viviendas anuales
  - » Para el Distrito 2-150 viviendas anuales
  - » Para el Distrito 3-150 viviendas anuales
  - » Para el Distrito 4-150 viviendas anuales
- Las afectaciones por derrumbes totales dentro de la trama urbana se ejecutarán en el mismo lugar, si así procediera. El proyecto y la tecnología a utilizar estará acorde a las características del lugar donde se enmarque cada edificación, cumpliendo con las Regulaciones Urbanísticas.
- Las nuevas edificaciones aprobadas para su conversión a vivienda dentro del Centro Histórico Urbano se ajustarán a las Regulaciones Específicas de la zona.
- Realizar planes parciales a las áreas de urbanización progresiva y perspectivas de la ciudad:
  - » Área del contingente Antonio Maceo
  - » Área de Altos de Versalles
  - » Área de La Chivera
  - » Área de la circunvalante N.º 2
  - » Área del entronque de Ciudamar
- Reubicar 40 barrios y reordenar 33, definir su uso perspectivo y etapas de trabajo.
- Priorizar el mantenimiento y la conservación del Centro Histórico Urbano como el elemento generador de identidad y donde se concentran los potenciales mayores y principales valores.

- Los derrumbes totales que no permitan restablecer el inmueble en el mismo lugar deben reubicarse hacia los lugares establecidos por el plan.
- Construir no menos de 2000 viviendas anuales para recuperarse del total de afectaciones ocurridas por el ciclón Sandy, así como erradicar los barrios precarios y focos.
- Eliminar el mal estado constructivo y las tipologías constructivas III y IV, a partir de un orden de prioridad.
  - » Distrito 1 (7895 viviendas en mal estado)
  - » Distrito 2 (6715 viviendas en mal estado)
  - » Distrito 3 (5305 viviendas en mal estado)
  - » Distrito 4 (6117 viviendas en mal estado)
- Dar un adecuado mantenimiento a los edificios multifamiliares, comenzado por las zonas más densas hasta las menos densas.
  - » Unidad urbana José Martí
  - » Unidad urbana Abel Santamaría
  - » Unidad urbana Rajayoga
  - » Unidad urbana Versalles
  - » Unidad urbana Pastorita
  - » Unidad urbana Antonio Maceo
- Renovación urbana urgente del reparto Nuevo Vista Alegre.
- Erradicar las cuarterías y ciudadelas:
  - » Primera etapa: Centro Histórico Urbano
  - » Segunda etapa: Distrito 1
  - » Tercera etapa: Distrito 3
- El plan parcial La Risueña podrá acoger el total de viviendas afectadas en los barrios precarios a reubicar del Distrito 1, que son 1812 viviendas.
- El plan parcial La Ceiba acogerá el total de viviendas afectadas, aproximadamente 300 viviendas.
- El polígono Micro III proyectado acogerá el total de viviendas a reubicar, 974 viviendas aproximadamente.
- El plan parcial Caballo Blanco, Batey de Benito y el Polvorín acogerá las 656 viviendas afectadas propuestas a reubicar en el Distrito 3.
- Aprovechar el potencial que tienen las arterias principales de la ciudad para la inserción de edificios altos de ocho niveles y más. Preferentemente en Avenida de Las Américas, Garzón, Cebreco, Martí y Trocha, entre otras.
- Para resolver la problemática de conservación del hábitat, en las 116 881 viviendas de la ciudad será necesario realizar 7 857 intervenciones por año, para cubrir el déficit en 15 años.
  - » Mantenimiento de 3215 viviendas por año
  - » Reparación de 2639 viviendas por año
  - » Reposición de 1733 viviendas por año
- La ciudad de Santiago de Cuba requerirá, al 2025, de 7000 viviendas por crecimiento natural, que representa en construcción 450 viviendas anuales, para lograr cubrir la demanda en un período de 15 años.
- La actuación por las afectaciones se determinará en cada distrito a partir de sus potenciales para evitar los movimientos desordenados en el territorio.
- Las viviendas con techos afectados se restablecerán inmediatamente, según un orden de prioridad por distrito, teniendo en cuenta su complejidad a partir de un estudio de casos.

DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Acueducto

- Garantizar el abasto de agua para las áreas de nuevo desarrollo en el Distrito José Martí con el Sistema Noreste-Quintero Las Cuabas, a partir del tanque elevado en Micro 9.
- Contemplar la construcción de cisternas y equipos de bombeo para la zona de edificios altos aledaña a la Avenida de las Américas.
- El abasto de agua para San Pablo será desde el tanque de Micro 9, de urbanizarse por

encima de la cota máxima (48 m), Recursos Hidráulicos definirá las alternativas.
- Construcción de dos tanques pequeños para las viviendas Petrocasas en San Pablo.
- Vincular al acueducto N.º 1 Sistema Noreste--Quintero Las Cuabas, la zona de vivienda La Ceiba al sector hidrométrico existente en el área.
- Todas las nuevas urbanizaciones se proyectarán con la solución integral del abasto de agua.
- Garantizar el servicio de acueducto desde el Sistema N.º 2 Pozo San Juan a la zona de vivienda de Caballo Blanco aprovechando la conexión con el tanque apoyado.
- En la zona de Caballo Blanco aprovechar la energía renovable, teniendo en cuenta la localización de la zona (paralelo veinte) o utilizar la alternativa de bombear directo a la red (evaluación de costo y beneficio).

Alcantarillado

- Construir los Sistemas Oeste-Este para completar la red de alcantarillado de la ciudad de Santiago de Cuba.
- Lograr un funcionamiento efectivo en la red a partir de una evaluación exhaustiva de todo el sistema de alcantarillado.
- Definir un plan de inversión con un cronograma que exprese las etapas constructivas de las inversiones en la red de alcantarillado, incluyendo su costo económico.
- Reproyectar y construir la planta de tratamiento N.º 1 El Sitio.
- Reproyectar y construir la planta de tratamiento N.º 2 El Carmen.
- La evacuación de los residuales para la zona de vivienda en San Pablo será con una solución provisional hasta tanto se ejecute la red definitiva (Sistema Oeste-Este). Conectar las viviendas a registros con sistema de decantación, conectados a un colector principal (CP) en la franja al río San Pablo. Se evacuará hasta un tanque séptico propuesto para ubicarse en las proximidades de la Avenida de las Américas, y desde este se producirá el vertimiento en el río.
- El tanque séptico propuesto en San Pablo incluirá en su proyecto un enmascaramiento en su entorno, que no incida en su funcionamiento, con el objetivo de no irrumpir con la visual de la trama vial.
- Para la zona de vivienda de La Ceiba se proyectará un sistema provisional, conectado en una primera etapa con la red de drenaje de la ciudad, hasta culminar el canal que pasa por la zona.
- La evacuación y el tratamiento de los residuales generados en el área de vivienda Caballo Blanco se ejecutará mediante un tanque séptico localizado en la zona más baja, para posteriormente conectarse a la red de alcantarillado prevista a ejecutar.
- Ampliar la laguna de estabilización en el Micro III para dar respuesta a la solución de los residuales de toda la zona hasta que se ejecute el colector principal (CP Sureste).
- Construcción de la red de alcantarillado para la zona de vivienda de San Pedrito.
- Construcción y reconstrucción del CP N.º 1 ø250 mm, ø300 mm, ø800 mm, ø1000 mm, ø1200 mm, longitud aproximada 9199 m.
- Construcción de tubería de impulsión hasta el registro, rompe presión del CP N.º 7, 3189 m.
- Estación de bombeo N.º 3 Q-1000 l/seg a 2400 l/seg H-38 m.
- Construcción CP N.º 4 -CP4-A øv600 mm ø800 mm, ø1000 mm, longitud aproximada 2892 m.
- Construcción del CP N.º 3 ø 800 mm, ø1200 mm, longitud aproximada 740 m.
- Construcción de la estación de bombeo N.º 4.
- Construcción de la tubería de impulsión 3189 m.
- Construcción del CP N.º 2 ø600 mm ø800 mm, ø1000 mm.
- Construcción del CP El Caney ø300 mm ø600 mm, ø800 mm, longitud 3215 m.
- Construcción del CP N.º 2 Vocacional.

- Construcción del CP Siboney, zona baja del microdistrito Abel Santa María ø480 mm ø600 mm, longitud 615 m.
- Construcción del CP N.º 5 Boniato ø500 mm, ø600 mm, ø800 mm, longitud 4634 m.
- Construcción del CP Versalles ø250 mm, ø400 mm, ø500 mm, ø600 mm, longitud 5 772 m.
- Construcción del CP Sureste, Zona Alta Abel Santa María ø800 mm, ø1200 mm, longitud 3 835 m.
- Construcción del CP Túnel Aguadores derrumbado.
- Construcción del CP-Aguadores.

Drenaje pluvial

- Erradicar los problemas de inundación en las zonas bajas de la ciudad.
- Culminar la rectificación y ampliación del canal de Yarayó en fase de ejecución.
- Proyección y construcción de la red de drenaje pluvial para cada una de las áreas de nuevo desarrollo prevista para la ciudad.
- Definir la proyección de la red de drenaje pluvial de la ciudad de Santiago de Cuba de manera integral.

DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE

- Se consolidará la estructura urbana existente con un sistema vial conformado por avenidas y ejes principales representados en:
  - Avenida de Las Américas
  - Garzón, Martí y Trocha
  - Aguilera
  - La Alameda
  - Circunvalante
- Remodelaciones y nuevas construcciones del sistema vial principal, tales como:
  - Construcción de la segunda entrada de la autopista
  - Carretera de El Caney
  - Carretera del Morro
  - Prolongación de Avenida de Las Américas, desde la textilera hasta Carretera de Mar Verde
  - Prolongar la Avenida Jesús Menéndez y Avenida Mariana Grajales para garantizar la interconexión entre el norte y el sur de la ciudad
  - Vial que vincula La Socapa y Caracoles a través de Carretera de Mar Verde y la prolongación de Avenida Martí (segundo tramo)
- Construcción de los tres viales complementarios a la nueva planta de cemento:
  - El Salaito
  - Micro III
  - Conexión a la circunvalante
- Ampliaciones de vías:
  - Avenida 24 de Febrero, desde calle 9 hasta Copa Club
  - Avenida Jesús Menéndez y su prolongación hasta Avenida de las Américas
  - Ampliación de Hernán Cortés desde la Carretera Central hasta Ave. 24 de Febrero
  - Avenida Cebreco
- Construcción de los intercambios:
  - Avenida de las Américas y Crombet
  - Prolongación de Martí con Avenida 40
  - Intercambio segunda entrada de la Autopista-Avenida de las Américas-Carretera Central
- Rehabilitación a los ejes viales principales que posean restricciones por el mal estado técnico del pavimento:
  - Paseo Martí
  - Avenida 24 de Febrero
  - Carretera del Morro

» Carretera Turística
» Carretera de Boniato
» Avenida Crombet
» Avenida de las Américas
» Prolongación de calle 10

- Realizar mantenimiento y reanimación urbana a los ejes viales:
  » Avenida Raúl Pujols
  » Avenida Manduley
  » Avenida de los Desfiles
  » Avenida Garzón
  » Avenida de los Libertadores
  » Carretera Turística
  » Avenida de las Américas
- Rediseño de las intersecciones de mayor conflicto en la ciudad:
  » Avenida 24 de Febrero y 12 de Agosto
  » Avenida de Las Américas /Micro 9, Micro 8, Micro 10 y Micro 7
  » Avenida de Las Américas y Patricio Lumumba
  » Carretera Central y Avenida Garzón
  » Carretera Central y Avenida de Céspedes
  » Carretera Central y Trinidad
  » Avenida de las Américas y Ferreiro
- Mejoramiento y reparación de aceras:
  » Trabajar en las aceras para la erradicación de las barreras arquitectónicas.
  » En una primera etapa restituir las aceras afectadas en las arterias principales y extenderlas en una segunda etapa al resto de las vías secundarias.
- Continuidad vial y de aceras en la periferia y en repartos que no tienen diseñados estos elementos:
  » Reparto Agüero Mar Verde
  » Chicharrones
  » Flores
  » San Pedrito
  » El Polvorín
  » El Caney
  » Los Pinos
- Rotulación de calles en las áreas de nuevo desarrollo ya creadas:
  » Centro urbano José Martí
  » Centro urbano Abel Santamaría
  » Centro urbano Antonio Maceo
- Prohibición del parqueo en las siguientes calles del Centro Histórico Urbano:
  » Aguilera
  » San Basilio
  » San Francisco
  » Santo Tomás
  » Heredia
  » Calvario
  » Carnicería
  » Reloj
  » San Pedro
  » San Félix
  » Corona
- Con relación al transporte marítimo se plantea:
  » La culminación de los muelles de Ciudamar y El Cayo.
  » La nueva construcción del muelle de Punta Gorda.
  » La reparación general de los muelles: La Socapa, Barrio Técnico, Cementerio y Varadero.
  » La ejecución de una terminal para la recepción de los cruceros que arriban a la bahía santiaguera.
  » Reubicación del almacén Garry de la Zona 2 del puerto.
  » Aumentar la capacidad de la terminal aérea internacional Antonio Maceo.
- Llevar el transporte colectivo a todos los repartos deficitarios de la ciudad:
  » Reparto Rajayoga
  » Reparto 30 de Noviembre
  » Reparto Agüero Mar Verde-Nuevo Vista Alegre-Marimón
  » Reparto Chicharrones-El Polvorín
  » Reparto Las Flores
- Consolidar el Centro de Tráfico en la actual terminal de ferrocarriles "Senén Casas Regueiro" para eliminar los conflictos viales existentes en las actuales terminales de ómnibus.

- Construcción de tres funiculares para mejorar la transportación:
  - » Puerto de Boniato-Boniato
  - » Ciudamar-el Cayo
  - » Gran Piedra-Damajayabo
- Evaluar alternativa de transporte por medio del tranvía para la ciudad, en la dirección este-oeste y norte-sur.

DETERMINACIONES. SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

- El mantenimiento y conservación de todos los parques, priorizando los que se mencionan a continuación:
  - » Parque Céspedes
  - » Parque Dolores
  - » Plaza de Marte
  - » La Placita
  - » Parque Abel Santamaría
  - » Parque Serrano
  - » Parque de Trinidad
  - » Parque de Ajedrez
  - » Parque de La Alameda
  - » Parque del Morro
  - » Ferreiro
  - » Parque de las Esculturas
  - » Parque del reparto Sueño
  - » Parque zoológico
  - » Parque de los Framboyanes
  - » Parque de diversiones
  - » Parque infantil de San Francisco
  - » Parque infantil de Escario y Calle 5
  - » Parque infantil de Calle M-ampliación de terraza
- Alcanzar en las nuevas proyecciones de la ciudad 12 m^2 de áreas verdes por habitantes.
- Completamiento y rehabilitación de las áreas verdes en las vías principales de la ciudad, en nuevas urbanizaciones y en áreas adyacentes a edificaciones.
- El cuidado y conservación de la vegetación a través del desarrollo de talleres verdes, de educación ambiental y trabajo comunitario en general.
- Consolidar un anillo verde alrededor de la ciudad extendido a más de 1 km a partir del borde del perímetro urbano, donde las condiciones de los suelos lo permitan.
- Conformar un sistema de espacios públicos y áreas verdes a partir de la conexión de los parques de ciudad y las plazas, a través de vías principales, jerarquizando las avenidas:
  - » Plaza de la Revolución-Ferreiro-Avenida de las Américas
  - » Ferreiro-Plaza de Marte-Garzón
  - » Plaza de la Revolución-Centro 26 de Julio-Carretera Central
  - » Plaza de Marte-Plaza Dolores-Enramadas-Aguilera
  - » Plaza Dolores-Parque Céspedes-Aguilera- -Alameda
  - » Parque Serrano-Alameda-Enramadas
  - » Ave. Martí-Alameda
  - » Trocha-Alameda
- Consolidar y jerarquizar la conexión de los nodos representados en las plazas de la Revolución, de Marte y el parque Ferreiro, así como los siguientes hitos urbanos:
  - » En la Plaza de la Revolución, la escultura de Antonio Maceo
  - » En Ferreiro, el hotel Santiago
  - » En la Plaza de Marte, el obelisco a los caídos en la Guerra de Independencia
- Sembrar árboles de baja estatura y copa ancha y raíces profundas que no afecten el tendido eléctrico y telefónico en los parterres de la ciudad.

- Eliminar las barreras arquitectónicas en los espacios públicos, en una primera etapa, y desarrollarlos en la proyección futura.

DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

- Eliminación de las tendederas particulares y estatales.
- Soterrar las líneas eléctricas, con prioridad en el Centro Histórico Urbano, e ir extendiendo esta práctica a las vías principales y después a toda la ciudad.
- Culminar la conversión de los circuitos con niveles obsoletos de voltaje de 4,16 a 13,2 kW (kilowatt).
- Reubicar las viviendas que se encuentran sobre la franja de protección para 110 kW en las zonas de nuevo desarrollo (Altamira, Vista Hermosa, Veguita de Galo, Chicharrones, 30 de Noviembre y Santa Bárbara). En los casos de las líneas de 33 y 13,2 kW, valorar con la Empresa Eléctrica la reubicación o el rediseño de las redes.
- Realizar la poda sistemática, por personal especializado, de los árboles que interfieren las líneas eléctricas.
- Dar solución a las estructuras deterioradas, transformadores e interruptores, e inadecuado uso de los calibres en los consejos populares Guillermón Moncada, Heredia, Los Maceo, Ciudamar, Chicharrones, Abel Santamaría, Altamira, Vista Hermosa, Los Olmos, José Martí Norte y Sur, Santa Bárbara, Vista Alegre, Agüero-Mar Verde y consejos de los poblados El Caney y Boniato.
- Aumentar la cantidad de luminarias y reparar las que no funcionen en los repartos periféricos.
- Mejorar y reordenar la iluminación exterior en la ciudad.
- Diseñar las infraestructuras eléctricas para las áreas de nuevo desarrollo.
- Localizar áreas para el desarrollo de las energías renovables.

DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES

Telefonía:

- Aumentar la densidad telefónica en consejos populares desprovistos a partir de la incorporación de gabinetes en la ciudad.
  - » Flores
  - » Los Olmos
  - » Boniato
  - » El Caney
  - » Ciudamar
  - » Chicharrones
  - » Altamira
  - » Los Maceo
  - » Veguita de Galo
  - » Santa Bárbara
  - » José Martí Sur
  - » 30 de Noviembre
- Aumento de la capacidad en planta de la red general localizada en Aguilera.

- Soterramiento en una primera etapa de la red telefónica en el Casco Histórico, prioritariamente en las calles siguientes:
  - » Aguilera
  - » Enramadas
  - » Heredia
  - » Calvario
  - » San Francisco
  - » Reloj
  - » Carnicería
  - » El entorno de los parques y plazas del Centro Histórico Urbano.
- Soterramiento en una segunda etapa de la red en las vías principales de la ciudad:
  - » Avenida Garzón
  - » Avenida de Céspedes
  - » Avenida Manduley
  - » Avenida Trocha
  - » Avenida Jesús Menéndez (Alameda)
  - » Avenida Crombet
  - » Avenida Raúl Perozo
  - » Avenida de los Desfiles
  - » Avenida Pujols
  - » Avenida Martí
- Ampliación de la telefonía pública en los consejos populares:
  - » Los Maceo
  - » Los Olmos
  - » Veguita de Galo
  - » Santa Bárbara
  - » Altamira
  - » El Caney
  - » Chicharrones

DETERMINACIONES. SISTEMA DE CENTROS Y SERVICIOS

- Garantizar el desarrollo del sistema de centros de forma continua a través de los ejes principales de la ciudad:
  - » Avenida Victoriano Garzón desde Plaza de Marte hasta Ferreiro
  - » Avenida de las Américas desde Ferreiro hasta la Plaza de la Revolución
  - » Ave. de los Libertadores desde Paseo Martí hasta Ave. Juan Gualberto Gómez (Yarayó)
  - » Avenida Jesús Menéndez desde Paseo Martí hasta Avenida 24 de Febrero (Trocha)
  - » Avenida Manduley
  - » Cinco focos de centralidad: Ave. 24 de Febrero (Trocha) y Ave. Eduardo Chibás (Carretera del Morro), Ave. 24 de Febrero (Trocha) y Cristina, centro urbano Abel Santamaría, El Caney y Boniato
- Complementar el desarrollo de los subcentros y focos de centralidad, garantizar la vinculación del sistema a través de los ejes de centralidad.
- Cualificar por etapas las distintas áreas de centralidad, priorizando el subcentro Plaza de la Revolución y los centros urbanos de los distritos Abel Santamaría y José Martí.
- Cualificar la red de servicios en toda la ciudad, incluidos los de nivel básico y medio.
- Definir una política de uso de suelo para distribuir la red de servicios en el Centro Histórico Urbano.
- Dotar a las áreas que lo requieran de equipamientos de servicios de ciudad.
- Aumentar la cobertura de servicios en los focos de centralidad de los microdistritos urbanos, potenciando la Avenida de las Américas por estar el desarrollo de viviendas de la primera etapa hacia esa zona.
- Incorporar a las nuevas áreas de desarrollo la red de servicios (básicos, medios y superior).
- Incorporar la actividad del cuentapropismo como renglón importante de la red de servicios.

- Crear áreas en la ciudad para agrupar la actividad del cuentapropismo.
- Consolidar los subcentros de ciudad actuales y potenciarlos en los distritos en que estos no existen.
  - » Subcentros a consolidar:
  - Ferreiro-Plaza de la Revolución
  - Avenida Garzón, Avenida de las Américas y Carretera Central
  - » Subcentros a potenciar:
  - Ave. de Las Américas, Distrito José Martí
  - Al sur de la ciudad, en las inmediaciones del Copa Club, Trocha-Carretera del Morro
  - En el centro de ciudad, en Martí y Calvario
  - En el poblado de El Caney y Santa Teresa
  - En el poblado Boniato
  - » Subcentros a jerarquizar y especializar:
  - El centro de ciudad
- Completar las zonas de centros en áreas de edificios multifamiliares:
  - » Distrito José Martí
  - » Distrito Abel Santa María
  - » Distrito Antonio Maceo
  - » Versalles
  - » Rajayoga
  - » Pastorita
- Fortalecer y consolidar las actividades y ferias temporales en los ejes de centralidad donde se han establecido.
  - » Avenida Jesús Menéndez (Alameda)
  - » Avenida Garzón
  - » Carretera Central
  - » Avenida de las Américas (consolidar)
- En una primera etapa desarrollar y diversificar los subcentros Ferreiro y Plaza de la Revolución y Plaza de Marte con nuevos usos propuestos, y en una segunda etapa, los diferentes focos de centralidad del resto de la ciudad.

DETERMINACIONES MEDIO AMBIENTE

- Eliminar la contaminación por los libres vertimientos de residuales a las cuencas de la bahía y el río San Juan por las diversas industrias y barrios localizados en su entorno, destacándose:
  - » Refinería Hermanos Díaz
  - » Planta de soya
  - » Fábrica de aceite
  - » Instalaciones del puerto
  - » Central Termoeléctrica Antonio Maceo (Renté)
  - » Reparto San Pedrito
- Cumplir con el Decreto-Ley 212 para la ubicación de inversiones en la zona costera y su zona de protección, por las restricciones establecidas para los usos propuestos.
- Recuperar y mantener los valores paisajísticos y proteger los sitios de valor arqueológico, así como restablecer los atractivos turísticos.
- Aprovechar la energía solar y el viento para lograr la sostenibilidad de los proyectos y desarrollar asentamientos ecológicos.
- Todas las zonas industriales contaminantes contarán con una faja de protección arborizada, según las normas establecidas y adecuadas a sus necesidades.
- Disminuir la contaminación ambiental poniendo en práctica el Programa de Recuperación de la Bahía.
- Recuperar la infraestructura sanitaria y de drenaje que tributa a la bahía y los ríos.
- Eliminar microvertederos y dar tratamiento a los residuales sólidos en los vertederos.
- Reubicar las instalaciones industriales de carácter peligroso.
  - » Fábrica de helado

- Disminuir la vulnerabilidad del reparto San Pedrito.
- Delimitar y estudiar las áreas vulnerables ante el rompimiento de la cortina de la presa Paradas, reubicando todo tipo de edificaciones que se encuentren en el área.
- Desarrollar una zona de industrias blancas en el sureste de la ciudad, así como garantizar el carácter ecológico de la nueva planta de cemento propuesta, lo que implicará evitar afectaciones al hábitat del área.
- Garantizar en toda intervención la sostenibilidad del entorno natural construido.
- Se reforestarán los suelos no edificables por la existencia de zonas bajas inundables y topografía abrupta: Altamira, Van Van, Chicharrones, Abel Santamaría, Agüero-Mar Verde, 30 de Noviembre, Antonio Maceo.
- Recuperar las áreas afectadas por la extracción de yacimientos de la actual fábrica de cemento.

DETERMINACIONES. TURISMO Y SERVICIOS

- Recuperación y apertura de los hoteles cerrados dentro del Centro Histórico Urbano para potenciar el turismo de ciudad en una primera etapa:
  - » Hotel imperial
  - » Hotel Venus
- Incrementar el alojamiento mediante la ampliación de hoteles.
- Construcción de nuevos hoteles en arterias principales como Ave. de las Américas, Garzón, Cebreco y Manduley.
- Priorizar los cambios de uso en aquellos locales con potencial para el desarrollo del turismo.
- Aumentar la actividad inmobiliaria en edificaciones y espacios de alto estándar, asociadas a diversos tipos de turismo (de salud, de negocios, etc.). Se proponen edificios valiosos y áreas libres en la meseta de Ciudamar y Punta Gorda, entre otras.
- Se aprovecha la existencia de edificios valiosos para la construcción de hostales, alcanzando 351 habitaciones como máximo.
- Incrementar el número de habitaciones: hostales (351), ampliaciones (943), en inmobiliarias (77), en el área de influencia (176) y en viviendas particulares (1000).
- Desarrollar la red extrahotelera, con énfasis en las áreas que formen parte del sistema de centros y los diferentes sectores turísticos de la ciudad, aprovechando instalaciones subutilizadas, en desuso o cuya función es incompatible con la actividad turística. Realizar estudios de detalle por sectores, a fin de cuantificar y proponer destinos a este tipo de instalaciones.
- Recuperar instalaciones actualmente subutilizadas: los cines Cuba, ABCDF y Latinoamericano; el teatro Oriente, la Claqueta, locales de ensayos de grupos culturales y otros focos a nivel de barrio.
- Realizar trabajos de rehabilitación para mejorar la imagen urbana en los ejes viales principales: Enramadas, Aguilera, Ave. Garzón, Ave. de los Libertadores, Paseo Martí, Ave. 24 de Febrero, Jesús Menéndez, Prolongación de Martí, Carretera del Morro, Carretera Turística, circunvalante, Ave. de las Américas, calle 10 y Altos del 30 de Noviembre, Ave. Pujols, Avenida Manduley, Ave. de los Desfiles, Carretera de El Caney, Carretera Central hasta Quintero.
- Se propiciarán las actividades culturales, deportivas, recreativas, de negocios, etc., que

aporten diversidad en la oferta del producto turístico, para lo cual se propone utilizar el teatro Heredia, la Ciudad Deportiva, el parque de diversiones, el zoológico, la Cámara de Comercio y los ambientes campestres cercanos a la ciudad.

- Se incrementan los baños públicos en toda la ciudad, asociados a instalaciones de servicios.
- Definir los servicios de ciudad y dónde estarán localizados, priorizando la Ave. de las Américas y Garzón, referidos a:
  - » Discotecas
  - » Salón de exposiciones
  - » Bibliotecas especializadas
  - » Museos especializados
  - » Parques temáticos
  - » Restaurantes especializados
  - » Cafeterías especializadas
  - » Hoteles
  - » Acuarios
  - » Tiendas especializadas-Moll
- Las grandes instalaciones —ya sean de salud, educación, deporte, cultura, recreación, de transporte, servicios comunales— se ubicarán en las zonas con vocación para ellas, teniendo en cuenta el uso, la estructura físico-espacial y la tipología urbana-arquitectónica de la zona.

DETERMINACIONES. PRODUCCIÓN

- Mantener el desarrollo industrial hacia el oeste con la diversificación de ramas de producción y reconversión tecnológica.
- Completar la zona industrial oeste, como es el caso de los almacenes universales y las áreas aledañas al frigorífico de la pesca (Pescasan), también el Combinado Farmacéutico 30 de Noviembre, al este.
- Mantener las instalaciones productivas existentes dentro de la trama urbana garantizando su correcto funcionamiento. Pueden realizarse ampliaciones, reformas tecnológicas, etc. si dispone de áreas libres, de no ser así se trasladarán hacia otros espacios con funciones compatibles.
- Desarrollar la industria petroquímica en las áreas aledañas a la subzona industrial Termoeléctrica Renté-Refinería.
- Ubicar la planta de cemento hacia el sureste de la ciudad por la proximidad al yacimiento.
- Concentrar las industrias no contaminantes (vinculadas a la fábrica de cemento) en la zona industrial sureste.
- Desarrollar las zonas de producción agropecuaria siguientes:
  - » Entre la circunvalante y el río San Juan, donde ya existen huertos escolares en producción y dos casas de tapado de hortalizas.
  - » El Jardín Botánico con los viveros para la producción de plantas ornamentales.
  - » Tierras ociosas entregadas en condición de usufructo.
- Traslado de talleres y bases de transporte que existen en La Ceiba hacia zonas afines que ya poseen estas empresas.
- Todos los organopónicos localizados dentro de la trama urbana en áreas comprometidas con el desarrollo de la ciudad serán reubicados en zonas con actividades afines.

MODELO DE DESARROLLO

La ciudad crecerá de forma compacta y homogénea de su centro hacia afuera. Su estructura permitirá integrar lo nuevo con el patrimonio construido, óptimo aprovechamiento del suelo, medianas y altas densidades, prioridad del hábitat: la vivienda con sus servicios complementarios y la infraestructura técnica asociada.

Las tecnologías a utilizar propician adecuar las nuevas construcciones a lo existente y crear una nueva imagen urbana no repetitiva. De acuerdo a las características morfológicas del territorio, rescata y aprovecha los valores históricos culturales y paisajísticos de la ciudad para ofrecerle una nueva estructura renovadora, segura y sostenible.

Se dotará de un sistema de centros, espacios públicos, deportes, parques, áreas de jardines y mobiliario urbano.

Se enfatizan los ejes principales: avenidas Jesús Menéndez (Alameda), 24 de Febrero (Trocha), Garzón, De los Libertadores (Carretera Central) y De las Américas.

Se incorporan los resultados de los estudios de peligro, vulnerabilidad y riesgos y sus medidas para la prevención y adaptación a eventos climatológicos extremos y sismológicos.

VER ANEXO PLANOS: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

1.1 DERROTERO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA

Sus límites geográficos se expresan en el Derrotero de la ciudad de Santiago de Cuba.

VER ANEXO CONOLOGÍA

1.2 CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA CIUDAD

La Ciudad de Santiago de Cuba se encuentra localizada en la cuenca de la bahía de igual nombre, rodeada por un cinturón montañoso de colinas pertenecientes a las sierras Boniato, El Cobre y la Gran Piedra. La ciudad se desarrolla sobre una topografía ondulada, con elevaciones de hasta 123 metros sobre el nivel del mar y zonas con fuertes pendientes que llegan a valores mayores del 12 %.

Santiago de Cuba se reconoce como la segunda ciudad en importancia de país, tanto desde el punto de vista poblacional como por su desarrollo socioeconómico, lo cual conlleva a un fuerte proceso migratorio desde el resto de los municipios de la propia provincia. Este fenómeno incide en el crecimiento de su población residente, a la vez que asimila fuertes volúmenes de movimientos pendulares por los empleos y servicios existentes en la ciudad, en el caso de estos últimos, muchos se prestan incluso a varias de las provincias orientales, fundamentalmente servicios educacionales y de salud.

Las áreas potenciales que la circundan están generalmente comprometidas por la agricultura, actividades de la defensa, reservas geológicas; además de una cuenca acuífera subterránea, como ocurre en la zona de San Juan, lo que constituye el acueducto N.º 2 de la ciudad.

Están presentes otras problemáticas tales como: zonas con baja resistencia del suelo, zonas bajas, con problemas de drenaje, que afectan en mayor cuantía la franja al oeste de la bahía, surcada por el curso de diversos ríos.

La ciudad fundacional se caracteriza por una configuración vial que va desde calles anchas, estrechas, callejones, escalinatas la mayoría con visuales panorámicas que se cierran y abren a la cuenca de la bahía y la cordillera que la bordea. La tipología urbanística parte del uso de la retícula como plataforma de la trama urbana, condicionada por la topografía, lo cual dio lugar a diversas formas de manzanas y lotes, que a su vez conformaron un paisaje urbano muy peculiar debido al uso de zócalos, basamentos, podios, portales, etcétera.

Las manzanas en su gran mayoría están urbanizadas de forma compacta, imperan las edificaciones de una a dos plantas. La arquitectura predominante en el Centro Histórico es la ecléctica. Se destaca el anillo circunvalante al propio centro con una arquitectura vernácula, realizada en su mayoría por esfuerzo propio de la población y desprovista de códigos reconocidos. El ambiente de esta zona es de construcción progresiva, matizado por la espontaneidad

y con carencia de elementos de mobiliario urbano y completamiento en la urbanización.

En las zonas de edificios multifamiliares sobresalen las manzanas abiertas y alturas predominantes de cinco plantas, con gran cantidad de áreas libres desprovistas de diseño y vegetación adecuada.

Santiago de Cuba es la capital provincial. Posee hoy una población de 426 760 habitantes. Con respecto a la población urbana, este total representa el 58,7 % de la provincia y el 95,5 % del municipio. Con relación a la población total representa el 38,9 % de la provincia y el 84,8 % del municipio.

Datos generales según División Político Administrativa vigente.[5]

- Extensión territorial: 29 968,36 ha
- Áreas urbanas: 6 541, 40 ha
- Áreas rurales: 23 426,96 ha
- Población total: 446 233 habitantes
- Población urbana: 426 760 habitantes
- Población rural: 19 473 habitantes
- Densidad poblacional promedio: 122,85 hab/ha.

VER ANEXO FOTOS: CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA CIUDAD

1.3 DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN

Las once zonas de regulación que se presentan fueron establecidas en talleres y consultas, en las cuales participaron especialistas de diferentes instituciones, como la Universidad de Oriente, el Plan Maestro de la Oficina del Conservador de la Ciudad, la DMPF, los Departamentos de Urbanismo y Planeamiento Municipal de la DPPF y un equipo de asesores.

VER ANEXO PLANOS: ZONAS DE REGULACIÓN DE LA CIUDAD

ZONAS DE REGULACIÓN	ÁREA TOTAL (HA)
1. ZONA DE ALTO VALOR	**229,63**
1.1. SUBZONA CEMENTERIO DE SANTA IFIGENIA	11,44
1.2. SUBZONA CASTILLO DEL MORRO	102,40
1.3. SUBZONA VISTA ALEGRE	86,80
1.4. SUBZONA SAN JUAN	2,00
1.5. SUBZONA EL CANEY	27,30
1.6. SUBZONA EL VISO	00,77
2. ZONA DE CENTRO HISTÓRICO URBANO	**255,40**
2.1. SUBZONA DE PROTECCIÓN URBANA ALTA	109,34
2.2. SUBZONA DE PROTECCIÓN URBANA MEDIA	67,28
2.2.1. ÁREA LOS MACEO	36,68
2.2.2. ÁREA BENEFICENCIA	30,60
2.3. SUBZONA DE PROTECCIÓN URBANA BAJA	78,78
2.3.1. ÁREA MARTÍ	48,78
2.3.2. ÁREA TROCHA	30,00
2.4. SUBZONA DE PROTECCIÓN URBANA SINGULAR	31,60
3. ZONA INTERMEDIA	**362,00**
3.1. SUBZONA LOS OLMOS	80,00
3.1.1. ÁREA CARPINTERÍA-CASTILLITO	2,00
3.1.2. ÁREA LA PIRÁMIDES-AVE. PASEO MARTÍ	5,00
3.1.3. ÁREA LOS OLMOS NORTE-JIMÉNEZ	39,00
3.1.4. ÁREA LOS OLMOS SUR	14,00
3.1.5. ÁREA SORRIBE	20,00
3.2. SUBZONA SUEÑO-SANTA BÁRBARA OESTE	95,26

[5] Fuente de datos: Anuario Demográfico, Oficina Nacional de Estadísticas e Información (ONEI), 2010.

ZONAS DE REGULACIÓN	ÁREA TOTAL (HA)
3.2.1. REPARTO SUEÑO	48,68
3.2.2. REPARTO SANTA BÁRBARA OESTE	20,10
3.3. SUBZONA SANTA BÁRBARA ESTE	26,48
3.4. SUBZONA SUR	140,11
3.4.1. REPARTO ZAMORANA-PORTUONDO	53,46
3.4.2. REPARTO FLORES	20,00
3.4.3. REPARTO DESSY-MUNICIPAL	03,46
3.4.4. REPARTO VEGUITA DE GALO-CHICHARRONES	30,46
3.5. SUBZONA MARIANA DE LA TORRE	36,19
4. ZONA PERIFÉRICA	**1122,00**
4.1. SUBZONA 30 DE NOVIEMBRE	
4.2. SUBZONA ALTAVISTA	
4.3. SUBZONA BONIATO	
4.4. SUBZONA CUABITAS	
4.5. SUBZONA QUINTERO	
4.6. SUBZONA LA REPÚBLICA	
4.7. SUBZONA NUEVO VISTA ALEGRE-AGÜERO	
4.8. SUBZONA MARIMÓN	
4.9. SUBZONA CHICHARRONES	
4.10. SUBZONA VISTA HERMOSA-ALTAMIRA	
5. ZONA PRECARIA	**528,30**
6. ZONA DE ALTO ESTÁNDAR	**93,82**
7. ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES	**430,36**
8. ZONA DE NUEVO DESARROLLO	**228,25**
9. ZONA DE PRODUCCIÓN	**922,60**
10. ZONA DE GRANDES INSTALACIONES	**681,50**
11. ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	**3152,00**
TOTAL	**8005,86**

CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

2.1 REGULACIONES URBANÍSTICAS

Las Regulaciones para el Ordenamiento Urbanístico de Santiago de Cuba se estructuran en doce capítulos, uno de carácter general y uno por cada una de las zonas de regulación, lo que permitirá su mejor manejo y comprensión. Los capítulos pueden aparecer publicados de manera independiente o agrupados en un único documento.

OBJETIVOS DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

- Materializar el uso y destino del suelo de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.
- Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones de construcción, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciar su consecución en las nuevas intervenciones.
- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del asentamiento urbano en el ámbito conceptual, físico y espacial, así como reducir la vulnerabilidad de la ciudad por medio de la elevación de su resiliencia urbana ante desastres.
- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

Las presentes regulaciones derogan las actualizadas en el período 2004-2006-2011 y serán objeto de revisión o actualización si así se requiere, en dependencia de la aprobación de las Determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbanístico, a no ser que situaciones extremas o extraordinarias demanden su revisión y actualización en un término menor de tiempo.

2.2 PREMISAS CONCEPTUALES

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se tuvieron en cuenta las siguientes líneas de actuación:

DESDE EL PUNTO DE VISTA CONCEPTUAL

1. Realización de talleres técnicos en la búsqueda de criterios de expertos para la definición de las zonas de regulación, las cuales quedan definidas de la siguiente manera:
   - **Zona de alto valor :** Castillo del Morro, cementerio de Santa Ifigenia, El Viso, Loma de San Juan, poblado El Caney y reparto Vista Alegre.
   - **Zona Centro Histórico Urbano:** Ciudad fundacional y zona histórica 26 de julio.
   - **Zona intermedia:** Anillo perimetral al centro, conformado por los repartos Los Olmos, Jiménez, Sorribe, Zamorana, Flores, Veguita de Galo, Mariana de la Torre y parte de Chicharrones, Sueño, Santa Bárbara y Dessy.
   - **Zona periférica:** Conformada por áreas dispersas dentro de la ciudad: Boniato, que inicia desde Quintero hasta el norte; El Caney, desde Doucoreaux, final de Terraza, Altos del 30 de Noviembre, área sur de los repartos Portuondo, Municipal y Chicharrones, los repartos Vista Hermosa, Agüero, Nuevo Vista Alegre, Marimón y parte de Altamira.
   - **Zona precaria:** Área muy dispersa en la ciudad, compuesta por: Norte de Micro IX, la Risueña, Bajos del Rancho, La Ceiba, Marialina, La Risueñita, San Pedrito, Santa Elena, barrio frente a la textilera, Van Van, El Hoyo de Chicharrones, Sur del Polvorín, La Laguna, Alta Vista San Juan y Van Van del Salado. Además se incorporan los 73 barrios declarados como precarios de la ciudad, muchos de los cuales forman parte de las zonas antes mencionadas.
   - **Zona de alto estándar:** Formada por los repartos Fomento, parte de Sueño, Ampliación de Terraza, Terraza, parte de Santa Bárbara y Versalles.
   - **Zona de edificios multifamiliares:** Urbanizaciones José Martí, área aledaña a la Escuela de Arte, Pastorita, Rajayoga, Abel Santamaría, Alto del 30 de Noviembre, Antonio Maceo, Ateneo, Versalles y Nuevo Santiago.
   - **Zona de nuevo desarrollo:** Formada por las áreas de la Región Militar, Veguita, Ave. de las Américas hacia el Distrito José Martí, las áreas aledañas a la rotonda del aeropuerto, la circunvalante y la unidad urbana del Distrito Abel Santamaría.
   - **Zona de producción:** Zonas industriales oeste-compacta, Yarayó, zona de talleres de la Carretera Central-Las Cuabas y otras instalaciones dispersas, como la zona de Alta Vista San Juan, la fábrica de cemento, la zona de la pasteurizadora y gases industriales en El Caney, planta potabilizadora, Retomed, entre otras.
   - **Zona de grandes instalaciones:** Universidad de Oriente, Universidad de Ciencias Médicas, otros centros educacionales (Facultad de Cultura Física), centros hospitalarios, zonas deportivas (Guillermón Moncada, Sala Polivalente; Ateneo Deportivo); centros culturales (Teatro Heredia, Anfiteatro Mariana Grajales), instalaciones de transporte (terminal de ferrocarriles, aeropuerto), etcétera.

- **Zona de espacios públicos y áreas verdes:** Plazas y parques existentes dentro de la ciudad, grandes áreas no edificables.

2. Realización de recorridos para validar las zonas de regulación propuestas.
3. Valorar las áreas de regulación en función de los estudios siguientes:
   - Peligro, vulnerabilidad y riesgo
   - Delimitación de la zona costera
   - Corredores eléctricos de alta tensión
4. Trazas de infraestructuras principales de la ciudad (acueducto, alcantarillado y drenaje).
5. Compromisos de usos de suelo.

DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA GESTIÓN

Se involucraron en la elaboración de este estudio las siguientes instituciones y departamentos:

- Universidad de Oriente
- Plan Maestro de la Oficina del Conservador de la Ciudad
- Empresa Aguas Santiago
- Organización Básica Eléctrica (OBE)
- Dirección Provincial de la Vivienda
- Programa del Arquitecto de la Comunidad
- Departamento de Urbanismo de la DPPF
- Departamento de Trámites de la DMPF
- Departamento de Control de la DMPF
- Equipo de asesores de la Vicedirección técnica de la DPPF

DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS PRIORIDADES SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

En consulta con especialistas de las instituciones que colaboraron en la realización de este estudio se determinaron las siguientes cuestiones como prioridades a regular:

- Dar prioridad a los recursos para el nuevo desarrollo en el proceso inversionista y a la conservación, rehabilitación y reposición del fondo edificado de todo el asentamiento.
- Erradicar las condiciones de insalubridad en barrios y focos precarios.
- Priorizar el crecimiento interno de la trama urbana aprovechando racionalmente el suelo y con técnicas constructivas apropiadas y sustentables que respeten la seguridad sísmica, u otros requerimientos que protejan las edificaciones de la acción de los peligros naturales.
- Potenciar las urbanizaciones y desarrollar las nuevas áreas para lograr la calidad y el confort del hábitat.
- Garantizar la construcción y el mantenimiento del sistema de redes de infraestructura técnica.
- Dotar y respetar las áreas propuestas para el equipamiento de servicios y espacios públicos que permitan complementar la actividad del hábitat.
- Contribuir al desarrollo de una cultura urbanística para frenar la indisciplina social y propiciar una imagen renovadora e integrada al contexto.
- Ampliar con efectividad el programa de autoabastecimiento alimentario interno, apoyándose en la agricultura urbana y suburbana.
- Desarrollar y consolidar formas productivas regionales para el desarrollo de las industrias locales alimentarias y no alimentarias y de materiales de la construcción.
- Potenciar las actividades recreativas y culturales en parques, plazas y demás espacios públicos del núcleo urbano.
- Crear nuevos sitios de hospedaje (moteles y hostales) en la ciudad y sus alrededores para incrementar las opciones de alojamiento a viajeros y turistas.
- Rescatar los valores estético-formales y funcionales de los espacios públicos y áreas verdes.
- Desarrollar un plan de restauración y conservación de los inmuebles de valor patrimonial, tanto estatales, como viviendas,

espacios públicos y áreas verdes, que contribuyan a fortalecer la identidad local.
- Recuperar y mejorar la imagen urbana.
- Reparar la vialidad interna, priorizando las calles principales.
- Elevar la resiliencia urbana de la ciudad.

Regulaciones Generales

Las Regulaciones Generales son aplicables a toda la ciudad de Santiago de Cuba, sea cual sea el uso y tipología de la zona, y en algunos casos contienen normativas de carácter nacional y sectorial. Se desarrollan en el capítulo III y contienen las siguientes temáticas: Medio ambiente, conservación del patrimonio, uso del suelo, estructura urbana y morfología urbana.

Regulaciones Específicas

Las Regulaciones Específicas serán dadas en documentos independientes a estas Regulaciones Generales y para cada una de las once zonas de regulación definidas, con todas las especificaciones necesarias. En este libro solo aparecerán de manera concreta las zonas del Centro Histórico y la intermedia.

Anexos

En los anexos se encuentra la documentación gráfica, fotos y dibujos que sirven de complemento, así como las referencias técnicas y legales a estas regulaciones.

CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES PARA LA CIUDAD

Las Regulaciones Generales para la ciudad de Santiago de Cuba se dividen según dos temáticas transversales en el planeamiento (medio ambiente y patrimonio, ya sea natural o cultural) y según los ejes de integración del plan (uso de suelo, estructura urbana y morfología).

De ello resultan las siguientes temáticas:

- Medio ambiente
- Protección y preservación patrimonial
- Usos de suelo
- Estructura urbana
- Morfología urbana

3.1 MEDIO AMBIENTE

Artículo 1. Los límites y los usos de la zona costera, así como de la zona de protección costera, quedan regulados en el Decreto-Ley Nº 212 "Gestión de la Zona Costera", del año 2000, en correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Santiago de Cuba.

➔ VER ANEXO DE TEXTO Nº. 3

Artículo 2. La reforestación del litoral se realiza con especies propias de su ecosistema: mangle común colorado o rojo y mangle prieto.

Artículo 3. La ubicación en la zona costera de instalaciones y mobiliario urbano está condicionada por los resultados de la consulta y aprobación por la entidad competente.

Artículo 4. La quema, tala, poda y moteo de la vegetación en la ciudad y áreas protegidas se ajusta a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 5. La modificación, adaptación y construcción en los sitios arqueológicos El Viso, parque San Juan, Árbol de la Paz, Castillo del Morro, sistema defensivo La estrella-Socapa y cementerio de Santa Ifigenia se supedita a la elaboración y aprobación de un plan de manejo.

Artículo 6. Para la nueva edificación que se construya en la zona costera, siempre que su función así lo requiera, se establece el nivel de piso, como mínimo, a 2 m sobre el nivel del mar.

Artículo 7. Las nuevas inversiones, urbanística y arquitectónicamente, respetan los criterios de la física ambiental con el máximo aprovechamiento de la ventilación e iluminación natural, adecuada protección solar, distanciamiento mínimo entre edificaciones, entre otros, para optimizar la calidad ambiental.

Artículo 8. Las actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles, cumplen lo dispuesto en la legislación vigente y se localizan en las zonas de producción ubicadas al oeste.

Artículo 9. Para la construcción de nuevas edificaciones y ampliaciones en zonas con deficiencias en el drenaje, de proceder, son tomadas las medidas de protección contra las inundaciones.

Artículo 10. La construcción, remodelación o ampliación de inmuebles no se realiza en

zonas a erradicar por condiciones de insalubridad, en zonas inundables o con otros factores limitantes para la urbanización.

Artículo 11. Los elementos naturales que conforman el paisaje no son modificados.

Artículo 12. La construcción de instalaciones con un fuerte impacto económico-social-ambiental se realiza previa ejecución de los estudios ingeniero-geológicos del área donde se ubiquen.

Artículo 13. La extracción de arena, piedra y arcilla de los ríos se realiza en las zonas establecidas en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico, cumpliendo las medidas para no afectar el recurso.

Artículo 14. Se establece, preserva y foresta una franja de protección (bosque en galería) de 15 m a ambos lados de los ríos con la siembra de árboles frutales y maderables.

Artículo 15. Las márgenes de los ríos y arroyos se preservan libres de construcciones, por estas constituir franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones, según artículo 6.3 de la NC 23:1999. "Franjas forestales de las zonas de protección a embalses y cauces fluviales".

Artículo 16. En la franja de protección establecida para cada recurso hídrico no se realiza vertimiento de residuales (líquidos y sólidos), incluidos los residuos de construcción.

Artículo 17. El vertimiento y amontono de desechos o residuales orgánicos se establece según las normas vigentes, fuera del área urbana.

Artículo 18. Los usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado, como 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, se localizan hacia la zona industrial oeste de la ciudad compacta.

Artículo 19. Los puntos de vertimientos de residuales químicos y peligrosos se establecen por las autoridades competentes.

Artículo 20. En las áreas entregadas en usufructo no se siembran cultivos de ciclo largo.

Artículo 21. El enterramiento se realiza en bóvedas, nichos o columbarios para evitar el escurrimiento y contaminación del manto freático.

Artículo 22. El vertimiento de escombros y residuales sólidos en áreas residenciales se realiza en las áreas definidas por el PGOU para este fin.

Artículo 23. En la cuenca del río San Juan y sus afluentes no se ubican letrinas ni fosas mouras para disposición final de residuales.

Artículo 24. Es preferente el uso de elementos arquitectónicos, tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, corredores y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Artículo 25. Para el cumplimiento de los requisitos de iluminación y ventilación natural se establece que:

a. Las edificaciones nuevas, si no son medianeras y el ancho de la parcela lo permite, deben estar provistas en cada espacio habitable de 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.

b. No se utiliza vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y el asoleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.

Artículo 26. La protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización se realiza de acuerdo a lo dispuesto en las normas cubanas NC 93-04-102/87 "Calidad del suelo. Método para la determinación de la erosión potencial de los Suelos", NC 93-01/85 "Higiene comunal. Cementerios. Requisitos higiénico-sanitarios" y NC 93-05-06-86 de vertederos.

Artículo 27. Los vehículos que transporten sustancias químicas peligrosas, de radiaciones ionizantes o explosivas, solo circulan por vías expresas y siempre que cuenten con la autorización de la entidad competente.

TRANSPORTE

Artículo 28. Se restringe la circulación de transporte público y pesado en el Centro Histórico Urbano (CHU), lo que ayuda a disminuir la emanación de CO_2 a la atmósfera y la contaminación sónica al medio ambiente.

PREVENCIÓN DEL DELITO MEDIANTE UN DISEÑO AMBIENTAL

Artículo 29. Para las nuevas construcciones se incorporan elementos urbano-arquitectónicos que ayuden a minimizar el delito, cuyos mayores aportes son:

a. Incrementar la transparencia entre el espacio público y el privado, este último delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
b. Establecer en toda edificación ventanas mirando hacia el espacio público.
c. Adecuada iluminación pública, común o compartida, además de la privada en los elementos de fachada.
d. Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

RESILIENCIA URBANA

Artículo 30. Para la reducción del riesgo de desastres se establece la incorporación de criterios técnicos en todos los trabajos de urbanización y obras arquitectónicas, que eviten la reproducción de vulnerabilidades.

3.2 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO

ZONAS DE PROTECCIÓN

Artículo 31. Las regulaciones para la protección y preservación patrimonial se supeditan a la Ley N.º 2 de "Monumentos Nacionales y Locales", por lo que se establece lo siguiente:

a. Dentro de los límites definidos para la zona considerada Centro Histórico, toda acción urbanística o de carácter constructivo garantiza la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que contribuyan a su depauperación.
b. Toda edificación clasificada con grado de protección I desarrolla funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, facilitando el acceso y disfrute por parte de la población.
c. Se establece la conservación integral de las edificaciones clasificadas con grado de protección I, permitiéndose las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración, en dependencia de su estado constructivo.
d. Las funciones administrativas y otras que ocupen edificaciones con grados de protección I y II, cuando así se requiera, permiten el acceso público a sus locales principales.
e. Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación más importante de la zona de que se trate, por lo que pueden, según sea el caso y se decida, ser objeto de acciones de todo tipo.

CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON GRADOS DE PROTECCIÓN

Artículo 32. Para los inmuebles que aparecen en la lista de edificaciones de valor, relacionados en documentos anexos, se establecen las disposiciones de protección patrimonial del artículo anterior.

➔ ANEXO DE PLANOS: PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

➔ ANEXO CONOLOGÑIA

FRENTES DE CALLES DE VALOR

Artículo 33. Los frentes de calles de alto valor se conforman cuando por lo menos en una cuadra se reúnen edificios con grados de protección y otros que, más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su alto carácter y valor urbano-ambiental.

Artículo 34. Los frentes de calle prescritos como de alto valor urbano son objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación.

Artículo 35. Se consideran en esta categoría los edificios de esquina que conformen una intersección de valor arquitectónico y urbanístico.

3.3 USO DE SUELO

Artículo 36. Es preferente en los puntos focales la localización del equipamiento y los servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios de la población que habita tal entorno.

Artículo 37. Los potenciales internos identificados por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU) se destinan para el uso habitacional, comercial, de servicios, cultural, turístico-recreativo; según la zona en que se encuentren y sus propias necesidades.

Artículo 38. En áreas libres de zonas residenciales se ubican preferentemente los servicios deficitarios, ya sean primarios, espacios públicos o áreas verdes.

Artículo 39. La ubicación de industrias y actividades contaminantes se realiza en las áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU).

Artículo 40. Los huertos y organopónicos en zonas reservadas para nuevo desarrollo tienen un carácter temporal.

Artículo 41. Los túneles, gavetas y respiraderos solo se utilizan para servicios u otros usos, previa compatibilización con el Ministerio de las Fuerzas Armadas (MINFAR) y si la zona lo demanda.

Artículo 42. Se preservan las áreas verdes ubicadas dentro del límite urbano para este uso.

Artículo 43. El uso de suelo en el litoral costero es preferentemente para áreas verdes de protección y turístico-recreativo.

Artículo 44. No se realizan permutas de terreno en áreas delimitadas como suelo urbanizado o urbanizable (al sureste de la ciudad), para fincas particulares.

Artículo 45. En edificaciones en los alrededores de plazas, microparques y áreas deportivas, y en locales con funciones comerciales y circulación peatonal en la planta baja del edificio, no se realiza cambio de uso para viviendas.

Artículo 46. La ubicación de edificios altos es preferente en:

a. Zonas de nuevos centros de ciudad, tanto urbanizadas como urbanizables.

b. Nodos y ejes viales especialmente determinados.

c. Áreas o sectores prefijados de edificación compacta y que no posean alturas restringidas.

d. Zonas de cualquier uso donde se necesiten acentos en el perfil urbano.

Artículo 47. No se localizan edificios altos en:

a. Centros históricos y conjuntos bajo protección patrimonial, turística, ambiental y paisajística; por sus valores arquitectónicos y urbanísticos.

b. Zonas y sectores centrales de la ciudad caracterizados por una altura promedio de edificios bajos.

c. Zonas donde predominan edificaciones cuya imagen urbano-arquitectónica caracteriza sus propias tipologías.

d. Repartos típicamente residenciales con bajas y medias densidades, que conforman las zonas intermedias y periféricas de la ciudad.

e. Sitios topográficamente altos que son miradores naturales.

f. Zonas que requieran la preservación de edificaciones o de visuales y perspectivas deseables y caracterizadoras del paisaje urbano o de sitios específicos.

g. Zonas vulnerables ante desastres.

Artículo 48. Las fachadas continuas superiores a los 35 m de longitud no se aprueban, excepto cuando la tecnología constructiva, el tipo de edificio, su función, altura y localización lo determinen urbanísticamente permisible.

Artículo 49. Se estipula un máximo de tres niveles en los basamentos.

Artículo 50. En la azotea de los edificios, los elementos compositivos no sobrepasan un tercio de área cubierta, tales como:

a. Motivos ornamentales como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, canteros u otros.

b. Cajas de elevadores y de escaleras.

c. Tanques para agua.

d. Pretiles, brocales y estanques.

e. Otros equipamientos o utilitarios.

Artículo 51. Las casetas de madera u otros materiales para ser usados como depósito de útiles y otros utensilios auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la licencia que la ampare, tienen un carácter provisional; el emplazamiento de estas casetas tiene que ser dentro del área de terreno de propiedad particular donde se verifique la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped ni pavimento, y deben demolerse o retirarse una vez terminadas las obras a las que prestó el servicio.

Artículo 52. La construcción e instalación de kioscos y otros establecimientos destinados a las funciones y actividades de recreación es aprobada por la entidad competente, tienen un carácter temporal y se construyen con estructuras desmontables para su desactivación luego del cese de las actividades en el período establecido.

Artículo 53. El uso de locales de uso diverso para vivienda se aprueba en dependencia de las características de la zona en que se encuentran, si resulta compatible con su vocación.

Artículo 54. El uso de alojamiento en viviendas particulares está sujeto a la existencia de las condiciones espacio-arquitectónicas requeridas para esta función.

Artículo 55. El ejercicio de la actividad comercial por cuenta propia en espacios semipúblicos de las viviendas no se autoriza en áreas o arterias restrictivas de la ciudad.

Artículo 56. Se establecen como áreas o arterias con restricciones urbanísticas de la ciudad las siguientes:

NOMBRE DEL ÁREA	DISTRITO
ÁREAS PROHIBITIVAS	26 DE JULIO
1 LAS REGULADAS POR LA OFICINA DEL CONSERVADOR DE LA CIUDAD	ABEL SANTAMARÍA
2 AVENIDA VICTORIANO GARZÓN	ABEL SANTAMARÍA
3 AVENIDA DE LOS LIBERTADORES DESDE GARZÓN HASTA PLAZA DE LA REVOLUCIÓN	ABEL SANTAMARÍA
4 AVENIDA MANDULEY	ABEL SANTAMARÍA
5 AVENIDA RAÚL PUJOLS HASTA EL PARQUE DE DIVERSIONES	ABEL SANTAMARÍA
6 AVENIDA DE LAS AMÉRICAS DESDE FERREIRO HASTA LA PLAZA DE LA REVOLUCIÓN	ABEL SANTAMARÍA
7 CARRETERA DE EL CANEY DESDE FERREIRO AL CLÍNICO	ÁREAS RESTRICTIVAS
ÁREAS RESTRICTIVAS	
8 AVENIDA DE LAS AMÉRICAS DESDE PLAZA DE LA REVOLUCIÓN HASTA MICRO 8	JOSÉ MARTÍ
9 AVENIDA DE CÉSPEDES	ABEL SANTAMARÍA
10 AVENIDA YARAYÓ	JOSÉ MARTÍ
11 AVENIDA MARTÍ	JOSÉ MARTÍ
12 AVENIDA CROMBET	JOSÉ MARTÍ
13 AVENIDA RENÉ RAMOS LATOUR	JOSÉ MARTÍ
14 ZONA DEL COMERCIAL EN BLOQUE A	JOSÉ MARTÍ
15 CARRETERA DE EL CANEY DESDE EL CLÍNICO HASTA EL CANEY	ABEL SANTAMARÍA
16 AVENIDA LUMUMBA DESDE MARTÍ HASTA QUINTERO	JOSÉ MARTÍ
17 CARRETERA TURÍSTICA	ANTONIO MACEO
18 AVENIDA JESÚS MENÉNDEZ DESDE TROCHA HASTA LAS CRUCES	ANTONIO MACEO
19 CARRETERA DEL MORRO DESDE CALLE 3 A CALLE 11	ANTONIO MACEO

3.4 ESTRUCTURA URBANA

ESTRUCTURA DE LA MANZANA

Ocupación de la manzana

Artículo 57. Para todos los casos se establece la estructura urbana tradicional, según plantea el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU).

Artículo 58. Se establece un coeficiente de ocupación y utilización de manzana y parcela máximo y mínimo, determinado para cada una de las zonas de regulación, teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo con una ocupación máxima en parcelas del 80 %.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 59. Para la concepción de nuevas urbanizaciones se establece:

a. El crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y nuevo desarrollo productivo y de viviendas.

b. Utilización de tipologías de manzanas de dimensiones y formas variables, en dependencia del proyecto urbano realizado, aprovechando y adaptándose a los accidentes geográficos y a otras condiciones existentes.

Artículo 60. Las manzanas en toda nueva urbanización tienen dimensiones que oscilan entre los 80 y 200 m², y proporciones entre sus lados entre 1:1, 1:2, 1:3; las más económicas son las de dimensiones cuadradas (proporción 1:1) siempre que las condiciones físicas así lo permitan.

Artículo 61. La unión o combinación de las parcelas se hace sin modificar la estructura urbana de la zona, si los estudios urbanos así lo permiten.

Artículo 62. El retranqueo se realiza en dependencia de la zona, según la tipología urbanística definida por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU).

Artículo 63. La construcción o ampliación en el interior de una manzana está condicionada a su estudio integral, aprobado por la entidad competente.

Artículo 64. Para la servidumbre de paso o acceso independiente, en nuevas construcciones, se establece un ancho mínimo de 1 m para construir o ampliarse hacia el fondo de la parcela o al interior de una manzana, y de 0,75 m para pasillos sanitarios.

Artículo 65. La conformación de nuevas manzanas se establece a partir de la prolongación de las vías existentes, en correspondencia con las determinaciones del plan parcial de ordenamiento urbanístico.

Artículo 66. En edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratan como principales a los efectos de la calidad del diseño.

Artículo 67. La construcción en aleros se realiza en situaciones muy justificadas, siendo necesario emitir un dictamen técnico-estructural y el estudio de la fachada a modificar.

Artículo 68. En zonas de edificios multifamiliares, alto valor y la subzona de protección alta del Centro Histórico Urbano, no se realizan ampliaciones hacia terrazas, pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores, patinejos, portales y medios portales al frente y garajes.

Artículo 69. El régimen de parcelación es el previsto en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU), de acuerdo a las características de cada zona.

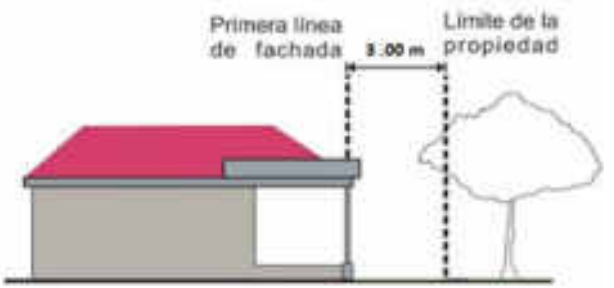
Artículo 70. La construcción en nuevas parcelas se ajusta a las características de la trama urbana donde este situada, siempre que cumpla con las Regulaciones Específicas de la zona en que se encuentra.

Artículo 71. En las zonas de nuevo desarrollo con esfuerzo propio, en suelo urbanizable, las parcelas se conciben con una dimensión entre 80 m² y 150 m², y en áreas de completamiento en suelos urbanizados se adecuan a las características de la zona de la ciudad en que se ubican; en ambos casos, las parcelas de esquina se atienen a las dimensiones establecidas en los instrumentos de planeamiento específicos para la zona en cuestión (plan parcial).

ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 72. La línea de fachada es la predominante en la manzana para cualquier construcción a realizar, y en las zonas de nuevo desarrollo la que establezca el plan parcial aprobado.

Artículo 73. En nuevas urbanizaciones, donde aún no existe una línea de fachada delimitada, queda definida como mínimo a 3 m a partir del límite de propiedad de la parcela.

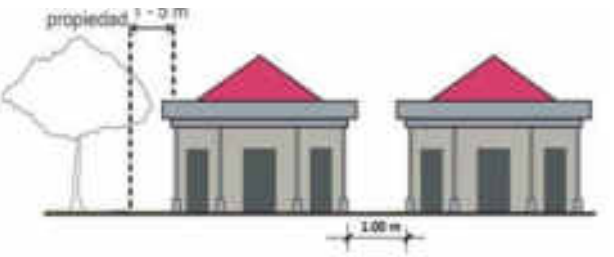


Artículo 74. En edificaciones de dos y hasta cinco plantas que se inserten en la trama urbana, los pasillos laterales y de fondo, con un uso sanitario o de tránsito, se conciben con dimensiones mínimas de 1 m y 1,20 m, respectivamente.

Artículo 75. En pasillos laterales y de fondo no se localizan elementos como: lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas en los artículos anteriores. La ubicación de estos elementos se concibe cuando la dimensión del pasillo sea tal que, una vez ubicado o construido un elemento, quede libre una franja mínima igual a la establecida en cada caso, desde el borde más saliente de este hasta el límite de propiedad.

Artículo 76. En los casos que por razones objetivas se requiera la ampliación de una vivienda sobre el área de patio y se elimine este, se mantiene un pasillo de fondo con un ancho mínimo obligatorio de 0,75 m, si solo funciona como pasillo sanitario, y de 1 m si constituye pasillo de tránsito.

Artículo 77. Las alineaciones no pueden modificarse con ningún cuerpo avanzado.



Franja de jardín

Artículo 78. La franja de jardín frontal dentro de la línea o límite de propiedad se adecua en cada caso a las condicionales específicas de la calle, en cuanto a la alineación y el retranqueo.

Artículo 79. La franja de portal es la predominante en la zona, de existir condicional de portal; sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen, respectivamente, la primera y la segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal cuando se regule.

Artículo 80. En el área de jardín, donde este es una condicional, son permisibles los elementos complementarios a su propio uso. No se autoriza su modificación para otras funciones.

Pasillos laterales y de fondo

Artículo 81. El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de paso de servidumbre, se mide siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro

medianero, la distancia se calcula hasta el eje de dicho muro.

Artículo 82. El incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo está condicionado por la tipología urbanística de la zona y el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 83. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación se ubican en pasillos y patios de forma soterrada o no, desde la acometida hasta la disposición final, lo que facilita las posteriores acciones de mantenimiento de los sistemas.

EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

Artículo 84. Las modificaciones realizadas en edificios prefabricados de dos o más niveles están sujetas a una evaluación técnica realizada por la entidad competente.

Artículo 85. La división y unificación de apartamentos no es permisible en edificios multifamiliares.

Artículo 86. El cambio de carpintería por deterioro u otras causas se realiza siempre que la nueva a colocar cubra todo el vano y el diseño se ajuste al resto de la carpintería de la edificación y a la función del local en cuestión.

Artículo 87. El cierre de balcones y patios se realiza de acuerdo a la elaboración de un estudio integral del edificio que así lo avale.

Artículo 88. La construcción de garajes individuales no se realiza en las áreas tributarias de los edificios multifamiliares; estos se prevén de forma colectiva y responden a un proyecto integral en cuanto a localización, diseño y materiales a emplear.

Artículo 89. La construcción de viviendas unifamiliares en zonas de edificios multifamiliares tiene carácter excepcional y se realiza previa aprobación de un estudio y proyecto urbanístico integral del área donde se pretendan localizar, realizado por la entidad competente.

Artículo 90. Los parqueos y áreas de estacionamiento en espacios anexos a edificios multifamiliares se mantienen preferentemente arborizados, y requieren de un estudio previo, elaborado por la entidad competente.

Artículo 91. En las áreas de descanso, áreas verdes y de juegos infantiles no se incorporan otros usos no afines a la actividad.

Artículo 92. Las transformaciones, adiciones y la construcción de cubierta de portal de forma individual en el frente del apartamento del primer nivel de un edificio se realiza de manera excepcional, a partir de un proyecto integral elaborado y aprobado por la entidad competente.

Artículo 93. El cierre de los huecos de las celosías, tanto de balcones como de los patios de servicio de los edificios GPS, es permisible.

INFRAESTRUCTURA VIAL

Artículo 94. La construcción de edificios de viviendas multifamiliares en los ejes principales se condiciona a la realización de un proyecto, y en correspondencia con las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU).

Artículo 95. El cierre de una calle por motivo de interés especial solo se realiza con carácter temporal, previa aprobación de la entidad competente.

Artículo 96. Los trabajos de conexión a las redes hidrosanitarias se realizan previa autorización de la entidad competente, según la legislación vigente, restituyendo las afectaciones a las vías con materiales y resistencias similares.

Artículo 97. No se construye pavimento en las calles sin levantar el existente, ni es posible hacer zanjas de desagües, excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial y subterráneo en las vías sin la previa autorización de la entidad competente.

Artículo 98. El pavimento afectado de la vía pública, como consecuencia de daños ocasionados por acciones constructivas, es restituido de manera inmediata.

Artículo 99. Para la apertura, ampliación o reconstrucción de una vía es imprescindible el permiso de la entidad competente, en consulta con los organismos correspondientes.

Artículo 100. Durante las acciones de mantenimiento y reparación de las vías no se ocultan los registros de redes subterráneas con el pavimento.

Artículo 101. Se establece una separación mínima entre el eje de las vías y las edificaciones:

a. Autopista - 100 m
b. Carreteras de producción - 20 m
c. Vías principales - 8 m
d. Avenidas de 10 m hasta 20 m - 30 m

De las aceras

Artículo 102. Las aceras en las zonas de nuevo desarrollo se conciben con dimensiones igual o mayor a 1,50 m.

Artículo 103. En la vía pública no se establecen barreras ni se estrecha el paso, levanta el pavimento o desnivela, ni se hacen cortes, aberturas u hoyos.

Artículo 104. Si la diferencia de nivel entre un inmueble y la acera exige rampas, pasos o descansos para su acceso, se solucionan sobre su terreno y no sobre el espacio público.

Artículo 105. Los pórticos informativos en avenidas tienen una altura mínima de 4,50 m y su diseño está en dependencia de las características de la vía donde se ubique.

Artículo 106. El acopio de materiales en la vía pública se realiza solo durante el tiempo de su carga y descarga, operación que una vez iniciada se continúa hasta su terminación, aún pasadas las horas laborables habituales; el tramo de vía pública donde se recoge el material se deja libre de polvo y residuo.

Artículo 107. El cambio de uso de una vía vehicular a peatonal solo es posible cuando en esta exista una alta concentración de servicios, previo estudio urbano de la zona en que se encuentre y en consulta con los organismos involucrados.

Artículo 108. No se altera, por ningún motivo, el drenaje de las vías y el drenaje natural de los terrenos.

Artículo 109. La creación de rampas u otras soluciones en espacios públicos para el acceso vehicular a las instalaciones no puede obstruir el drenaje pluvial ni la accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 110. Al frente de una edificación no se eleva o disminuye el nivel del pavimento y acera con respecto al de la calle.

Artículo 111. Sobre la vía pública y las aceras no se colocan bancos ni se construyen graderías salientes.

Estacionamientos

Artículo 112. Las áreas de estacionamiento poseen la debida señalización (horizontal y vertical).

Artículo 113. La construcción y emplazamiento de parqueos, así como los estacionamientos de vehículos automotores, no se realiza en las áreas verdes, jardines y parterres de las vías.

Artículo 114. La construcción de parqueos colectivos se realiza en las áreas que el Plan General de Ordenamiento Urbanístico establece para ese fin, a partir de la elaboración y aprobación de un proyecto por parte de la entidad competente.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 115. Las conexiones a cualquier red técnica (acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones), así como el vertimiento superficial y disposición final de residuales requiere de la autorización de la entidad competente.

Artículo 116. Las redes técnicas en áreas de desarrollo van preferentemente soterradas si las condiciones del lugar así lo permiten.

Artículo 117. La ubicación de cisternas, tanques sépticos y registros de todo tipo no obstruyen el paso peatonal y su brocal solo puede sobresalir por encima del nivel de terreno hasta 0,15 m.

Artículo 118. La construcción de letrinas no es permisible, las existentes son erradicadas y sustituidas por fosas mouras, hasta tanto se dé la solución definitiva a la evacuación y tratamiento final de los residuales.

Artículo 119. El vertimiento libre de las aguas residuales no se realiza sin el adecuado tratamiento.

Artículo 120. La construcción de edificaciones en área libre o dentro de la trama existente se realiza previa construcción de las redes hidrosanitarias y el resto de las redes técnicas concebidas por el plan parcial o proyecto de urbanización.

Artículo 121. Las aguas albañales, fecales o desechos sólidos no se incorporan al sistema de drenaje pluvial.

Artículo 122. La red de acueducto se separa del colector de alcantarillado 2 m como mínimo en sentido planímetro y 0,40 m sobre el colector, ambos por el trazado proyectado.

Artículo 123. Los vertederos a cielo abierto se localizan a una distancia mínima de 1000 m de la zona urbanizada, en el sentido predominante de los vientos.

Artículo 124. La separación entre un tanque séptico y el área edificada es como mínimo de 20 m.

Artículo 125. La construcción de nuevas viviendas se realiza con dotación intradomiciliaria de agua, presencia de metrocontador y un diámetro mínimo para las tuberías de ½ pulgada.

Artículo 126. La laguna de estabilización, para su emplazamiento, posee una faja de protección de 200 m, forestada y cercada preferentemente, con setos vivos a una altura mínima de 1,20 m.

Artículo 127. Las conductoras de agua, maestras y colectores principales de alcantarillado tienen una faja de protección de 10 m a ambos lados de la tubería.

Artículo 128. Las construcciones y siembra de árboles de mediano y gran porte no se realizan bajo las líneas eléctricas, respetándose la faja de seguridad establecida, de acuerdo a su voltaje de transmisión y lo definido en la Norma Cubana.

Artículo 129. La construcción de las líneas de comunicación cumple lo siguiente:

- **a.** Para el cable coaxial y otras líneas soterradas, la faja de protección es de 2 m a ambos lados de la línea, medidos a partir de su eje.
- **b.** La separación mínima entre vías férreas de varios carriles (borde exterior) y el poste de comunicación es de 7,50 m.
- **c.** La separación horizontal entre el borde interno del contén de la acera y el lado más próximo del poste es de 0,25 m.
- **d.** En nuevas urbanizaciones la separación mínima horizontal entre la línea de propiedad y el poste es de 0,50 m.

e. El conductor (cable eléctrico) más cercano a una construcción o al límite de construcción es preferentemente de 1 m.

	FAJA DE PROTECCIÓN
LÍNEAS ELÉCTRICAS	
1. 4,16 kW, 33 kW y 13,2 kW	3,65 m a cada lado del eje
2. 110 kW	15 m a cada lado del eje
3. 220 kW	20 m a cada lado del eje
SEPARACIÓN ENTRE LÍNEAS Y EDIFICIOS	
1. 0,3 kW a 8,7 kW	0,90 m
2. 8,7 kW a 15 kW	2,50 m
3. 15 kW a 50 kW	3 m

Artículo 130. Las luminarias del sistema de alumbrado público se colocan en:

a. Postes, siempre que no obstruya la circulación peatonal y vehicular, fundamentalmente en arterias principales y colectoras.

b. Adosadas a la pared, a mediación de cuadra, sin sobresalir más de 0,60 m de la línea de fachada y a una altura mínima de 3 m.

c. Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales, y pueden salir en ángulo desde la línea de fachada hacia el cruce de los ejes de ambas vías y a una altura mínima de 5 m.

d. Suspendidas en los techos de portales públicos, a una altura mínima de 3 m, alineadas según los ejes de los intercolumnios.

Artículo 131. En la construcción de infraestructuras es preferente el uso de tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales que sean innovadoras y sustentables en cuanto a servicios públicos, de manera tal que la recolección, almacenamiento y reutilización de aguas grises y de lluvia en cada parcela reduzca la necesidad de infraestructuras pluviales y los costos asociados con su manutención.

Artículo 132. La solución de abasto de agua y tratamiento de residuales para las nuevas construcciones se realiza con soluciones colectivas, salvo casos excepcionales compatibilizados con la Empresa Aguas Santiago.

Artículo 133. Se mantiene el cauce natural de las aguas pluviales, por lo que no se permite su obstrucción.

Artículo 134. Las aguas pluviales que caen de los tejados y azoteas de toda edificación no se evacuan por caída libre desde la cubierta hacia espacios públicos y predios colindantes; en caso de medianerías, estas se dirigen mediante bajantes pluviales empotrados o adosados a las paredes, a los sumideros del interior de los patios o directamente al colector del drenaje público.

Artículo 135. Las aguas grises y negras se envían a las tuberías colectoras que tiene toda edificación, las que conducen el líquido hasta la alcantarilla o fosa, según el caso.

Artículo 136. Las tuberías y/o accesorios de acueducto se colocan por debajo del nivel de las aceras y vías.

3.5 MORFOLOGÍA URBANA

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Cercas

Artículo 137. Su ubicación, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hace el proveedor respecto a su propiedad o derechos de límite de propiedad del área que se protege, según exprese el documento legal que acredite el área demarcada y las características de la clasificación de la tipología urbanística.

Artículo 138. En el frente y los laterales, hasta la segunda línea de fachada, su base puede ser un murete corrido hasta 0,60 m sobre el que descansa una verja de metal, malla eslabonada, balaustradas de mortero, hasta alcanzar una altura total no mayor de 1,50 m, en dependencia de la zona en que se encuentre, asegurando una transparencia como mínimo del 60 %.

- **a.** Se utilizan materiales como verjas de hierro y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes sobre muretes ciegos.
- **b.** Para los cercados de fondo y laterales, a partir de la segunda línea de fachada, se establece una altura de hasta 2,10 m y el uso de muros ciegos en toda su dimensión de altura si se respetan las dimensiones mínimas de pasillo, de lo contrario garantizan un 60 % de transparencia.
- **c.** El uso de mallas eslabonadas se permite siempre que sean características de la zona.
- **d.** Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a los pasos en los edificios multifamiliares y entre estos no pueden cercarse, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de la legislación vigente.
- **e.** Excepcionalmente se admiten cercados superiores a las alturas señaladas anteriormente, de acuerdo con el uso de verjas y herrajes, la zona y las funciones de que se trate en cada caso, si estos contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle.

Artículo 139. El cercado en las esquinas que colinda con una vía se realiza con las mismas restricciones y características constructivas planteadas en el artículo anterior para las fachadas; hacia el otro lateral (sin visuales desde las vías y a partir de la segunda línea de fachada) y el fondo alcanzan hasta una altura de 2,10 m.

Artículo 140. En zonas de 15 % de superficie descubierta, el propietario puede cercar su posesión con verjas y convenientemente con muros ciegos, si colinda con alguno de los otros usos que no sea vivienda, permitidos dentro de la ciudad.

Artículo 141. En los solares donde no se edifique y se destinen a jardines, patios u otros usos, las cercas, y en general todo cierre que se establezca hacia el frente de la calle, se coloca dejando expedito el espacio correspondiente a portal de uso público, si esa condicional es exigida en la vía que dé a su frente.

Artículo 142. Cuando se empleen verjas, estas se colocan sobre un murete sin basamento, cuya altura puede variar entre 0,15 m como mínimo y 0,60 m como máximo; si por la longitud de la verja se construyen pilastras intermedias, estas tienen un ancho máximo de 0,25 m, respetando su cara exterior la alineación de la primera línea de fachada, y si no se requiere este elemento intermedio la cara exterior del murete respeta la alineación de la primera línea de fachada, colocándose la verja por el eje de las pilastras.

Artículo 143. Cuando exista diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima del cercado se toma a partir del nivel de mayor cota.

Artículo 144. Los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes

a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras, se autorizan excepcionalmente, previa presentación de la documentación técnico-legal establecida a la entidad competente.

Artículo 145. Las cercas que limiten con la vía pública no se realizan con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, animales domésticos y vehículos; en casos excepcionales y debidamente argumentado, se colocan a una altura superior de 2,10 m, en una franja no mayor de 0,30 m, de gran transparencia, en el mismo plano de la altura de 2,10 m o inclinada hacia el interior de la propiedad.

Artículo 146. Para la protección de instalaciones y áreas de servicio, cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protegerlas del resto del entorno, estas se diseñan con materiales que sean desmontables; para su colocación, el daño tiene que ser mínimo y una vez retiradas se reparan los daños necesariamente ocasionados con materiales de la misma calidad que los afectados, respetando las condicionales anteriormente establecidas.

Artículo 147. Los setos vivos constituyen el cercado o vallado con plantas o arbustos plantados en el lugar, el que se admite siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y cumpla las condiciones siguientes:

- **a.** Que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- **b.** Su ancho no exceda de 0,80 m, determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
- **c.** La altura máxima sea de 1,20 m aproximadamente sobre el nivel de la acera, lo que se logra mediante poda sistemática.
- **d.** El nivel de terreno en que se siembre queda a 0,10 m por debajo del nivel de la acera.
- **e.** Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación deben repararse; no obstante, si las condiciones del lugar lo permiten pueden sustituirse por un seto vivo.

Artículo 148. En aquellas instalaciones cuya actividad ofrezca visuales desagradables o que afecte al ornato, y cuyo cercado exterior de nueva construcción o en buen estado de conservación sea del tipo transparente, dichas visuales se enmascaran con un seto vivo que tenga las características anteriores, excepto que la altura alcance 1,80 m como máximo; estos setos de enmascaramiento se siembran en la parte interior del cercado.

Artículo 149. El cercado de azotea se ubica en los últimos niveles de las edificaciones y su colocación coincide con los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión describa, cumpliendo las regulaciones siguientes:

- **a.** Su altura no exceda los 0,90 m, excepto aquellas cercas de características especiales.
- **b.** Sea transparente, siendo fundamentalmente de balaustradas, verjas o malla eslabonada.
- **c.** En los casos que exista pretil, la cerca se coloca sobre él.

Artículo 150. La ubicación de guardavecinos:

- **a.** Se realiza en balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
- **b.** Se sitúa siempre sin exceder el límite de la propiedad que se protege.
- **c.** Se coloca a partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, pero sin que sobrepase el nivel del techo del área que se resguarda.

Vistas y luces

Artículo 151. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble, y en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 152. No puede abrirse ventana ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie en la pared medianera sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua; este consentimiento se hace por escrito ante notario, de lo contrario, no tiene fundamento legal y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

Artículo 153. Para abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 3 m; en las vistas oblicuas dicha distancia tiene que ser mayor de 0,75 m.

Artículo 154. Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, solo se abren ventanas de luz, pero no de vistas, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 155. Se abre una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante en su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino, y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 156. Si el terreno que media entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40 m.

Artículo 157. La distancia legal se cuenta desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana, y desde la línea exterior en que termina el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada; esta misma regla se aplica aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón o salida de cualquier grueso.

Artículo 158. Si entre dos inmuebles contiguos no hay línea divisoria, demarcada por pared u otro elemento, el que abre las vistas gestiona con la entidad competente el autorizo que argumente su derecho y la distancia a que se pueden abrir.

Artículo 159. La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0,85 m, de no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 160. Todo propietario puede abrir vistas oblicuas a menos distancia si construye una pared en aletón, perpendicular a la fachada y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 161. El derecho de la apertura de luces en paredes medianeras o contiguas está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

- **a.** Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
- **b.** Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- **c.** Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 1,80 m desde el piso interior de la habitación, contada desde el marco inferior de la ventana, aun en pisos bajos.
- **d.** Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y, si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

Artículo 162. El que compra una medianería donde hay abiertas luces no puede obligar a su condueño a suprimirlas, pero puede inutilizarlas construyendo contra dicha pared.

Jardines

Artículo 163. El área de jardín se mantiene cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente; su profundidad se fija desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, y se adecua, en cada caso, a las condicionales específicas de la calle en cuanto a la alineación, retranqueo y la clasificación de la tipología urbanística.

Artículo 164. La franja libre de jardín se atiene a las siguientes determinaciones:

a. Se admite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas cuyo brocal no sobresalga más de 0,15 m y se enmascara con jardinería.

b. La pavimentación de los jardines frontales alcanza hasta un máximo del 40 % de estos, siempre con previa autorización o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.

c. Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanzan como máximo ⅓ de la superficie total del jardín frontal.

Artículo 165. En áreas de jardín se localizan:

a. Elementos propios de esta función: jardineras, esculturas, luminarias, fuentes, bancos, pérgolas, columpios, escalinatas de acceso, entre otros.

b. Cisternas y fosas, condicionadas a su enmascaramiento.

c. Escaleras de tipo ornamental y transparente.

d. Carporch, espacio techado con estructura ligera desprovisto de elementos de cierre, siempre que se integre al diseño y ambiente del jardín y mantenga su función.

Artículo 166. Se establece para las nuevas urbanizaciones la presencia de jardín frontal con una profundidad de 3 m como mínimo, adecuándose en cada caso al proyecto que se elabore.

Portales

Artículo 167. Se establece el uso de portal para las nuevas intervenciones en zonas donde este predomine.

Artículo 168. Los portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, se mantienen libres, sin cierre total o parcial; en ellos no se colocan escaleras, muretes o barandas frontales o transversales ni elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por ellos.

Artículo 169. Los portales continuos se mantienen libres, sin cierre total o parcial, aunque se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas.

Artículo 170. Además de lo dispuesto sobre la permanencia del uso del portal, esta franja o elemento de fachada se atiene a las siguientes condiciones:

a. No se construyen entresuelos en portales.

b. No se cierran portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con todo lo establecido.

c. El cierre de portales privados se admite para funciones afines a la concepción original, solo si se encuentran en una calle de segundo o tercer orden, o sea, en vías colectoras y locales, y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

d. Los cierres de los vanos de portal se hacen de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes en los distintos paramentos, con materiales transparentes, sobre murete ciego hasta 0,90 m de altura máxima; en caso de que la baranda ciega, murete o antepecho ya exista, se mantiene, siempre que cumpla lo dispuesto; no se permite en las edificaciones con valor patrimonial.

e. Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la

edificación, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar; pueden ser con rejas, siempre que estas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

Altura de las construcciones

Artículo 171. La altura de las nuevas edificaciones puede sobrepasar la predominante en la manzana, condicionada a la elaboración y aprobación de un estudio del perfil urbano.

Artículo 172. Se establece para aquellas edificaciones de nueva inserción en la trama que su altura, distribución de los pisos, cornisas, balcones, salientes de pilastras y columnas se ajusten a lo ya existente y predominante en el entorno.

Puntales

Artículo 173. El puntal mínimo varía en dependencia del uso que tenga la edificación, alcanzando los 4,50 m.

Artículo 174. Se mantiene el puntal exterior predominante en la zona, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

Artículo 175. El puntal mínimo para viviendas de nueva construcción es de 2,40 m.

Artículo 176. En mezanines, garajes y carporch se admite un puntal mínimo de hasta 2,10 m.

Sótanos y semisótanos

Artículo 177. La construcción de sótanos y semisótanos se realiza siempre que no existan impedimentos por razones urbanísticas y de la defensa, o las condiciones del suelo y manto freático lo impidan.

Artículo 178. La construcción de sótanos y semisótanos se establece solo en los casos que lo determinen los órganos de defensa, no se permiten en zonas de alta vulnerabilidad; para su construcción se establece lo siguiente:

a. El sótano aprovecha el área de jardín, pasillos y patios, siempre que esté dentro de los límites de propiedad y no sobrepase en su altura la rasante de la acera; el techo del sótano se convierte en piso de la franja de jardín y tiene en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

b. De construir semisótano, se tiene como altura máxima exterior 1,20 m, medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto, y si sobrepasa esta dimensión se considera como una planta más; puede ocupar desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca superficial a la franja de jardín ni pasillos laterales o de fondo.

c. Los sótanos localizados debajo de espacios públicos son cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad estructural de la obra.

d. El que construya sótano y semisótano es responsable de los perjuicios que ocasione a terceros, tome o no las precauciones exigibles.

Basamentos

Artículo 179. Los basamentos de las edificaciones se ocupan preferentemente con uso no residencial y no sobrepasan las tres plantas (11 m), con un tratamiento diferenciado funcional y expresivo.

Salientes

Artículo 180. Los tipos y profundidad de los salientes están sujetos a los predominantes en el entorno.

Artículo 181. El vuelo de los balcones se ajusta a las dimensiones predominantes en el entorno.

Artículo 182. La separación de los balcones a los linderos del terreno o ejes de medianería es como mínimo de 1 m.

Artículo 183. En zonas donde la línea de construcción colinde con la acera o existan paseos peatonales, las portadas o vidrieras no pueden sobresalir de la línea de fachada.

Artículo 184. Los salientes en laterales y fondo mantienen las dimensiones mínimas requeridas en los pasillos existentes.

Artículo 185. El saliente en el frente de las edificaciones se adecua al predominante en cada zona de regulación establecida.

Artículo 186. Cuando coincide la línea de fachada con el borde interior de la acera, las puertas y ventanas de cualquier tipo de instalación no abren hacia la calle en planta baja.

Artículo 187. En planta baja, cuando la fachada colinda directamente con la acera o existan portales de uso público, no se admiten rejas salientes en ventanas y puertas.

Artículo 188. Los aparatos lumínicos se pueden colocar de acera a acera, a una altura mínima de 4,50 m, siempre que brinde solidez, a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte.

Artículo 189. Las perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpias, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías, se colocan dentro de las instalaciones destinadas a la comercialización.

Artículo 190. Las escarpias y cordeles con que se sujetan los toldos se colocan por lo menos a la altura de 2,80 m, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura y molesten a los transeúntes.

Artículo 191. Los aleros se construyen con un ancho máximo de hasta 0,70 m por el frente y 0,40 m por los laterales; poseen forma plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o una combinación de estos elementos, y no evacuan las aguas pluviales sobre la propiedad colindante.

Balcones, logias y terrazas

Artículo 192. En balcones, terrazas y adosados a los muros de edificaciones de más de un nivel, no se colocan tanques de agua.

Artículo 193. Las antenas de radio o televisión, en balcones, terrazas y otros, no son visibles desde la vía pública.

Artículo 194. Los toldos para fachadas de los edificios se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros; pueden ser, según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos; y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales, pero siempre colocados a una altura mínima de 2,50 m.

Artículo 195. Las logias se construyen a partir del segundo nivel de la edificación, ateniéndose a las siguientes consideraciones:

- **a.** Si se ocupa el 50 % o más de la fachada puede sobrepasar la profundidad de la crujía del portal.
- **b.** Si ocupa menos del 50 % debe coincidir en ritmo con alguno de los vanos abiertos en planta baja.

Pasajes

Artículo 196. Los pasajes públicos peatonales que den acceso a locales comerciales de planta baja y a los patios interiores de las edificaciones se convierten en la vía de comunicación hacia el interior de la parcela, o simplemente de acceso a varios servicios en planta baja; pueden ser techados o no y su altura libre mínima es la de las plantas bajas colindantes.

Marquesinas y toldos

Artículo 197. Las marquesinas y los toldos se colocan a una altura sobre el nivel del piso no menor de 2,50 m, cumpliendo además las siguientes disposiciones:

- **a.** Para considerarse marquesina poseen más de 0,70 m en su voladizo.
- **b.** Cualquiera que sea su posición, su superficie no cubre más del 30 % de la franja de jardín.
- **c.** Pueden llegar hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2 m, teniendo o no apoyos sobre la franja de jardín, que no excedan en su lado, espesor o sección los 0,15 m.

d. Si se proyecta sobre la acera, su saliente máximo es del ancho de esta, reducido en 0,20 m y no tiene apoyos sobre ella.

e. Los toldos se confeccionan de lona, materiales plásticos, metálicos u otros; siempre que sean ligeros, por su forma: planos, semipiramidales y semiesféricos; y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales.

f. Las marquesinas poseen forma plana, estriada o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos.

g. Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedan hacia el interior de la edificación y sobre una altura mínima de 2 m a partir del nivel de piso, a fin de no molestar a los transeúntes.

h. En ambos casos tienen una imagen y diseño adecuados, y se retiran si se encuentran deteriorados.

Artículo 198. Las marquesinas pueden estar iluminadas y sobre ellas no se construye, solo se colocan los anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes; el desagüe de estas se verifica de manera tal que descargue al contén por debajo de la acera.

Medianería

Artículo 199. Una pared o muro pertenece al que la construye:

a. Cuando el terreno donde se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía, una calle o un camino.

b. Cuando el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o deja el espacio establecido entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 200. De lo establecido en el artículo anterior resultan tres tipos de paredes:

a. Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino (pared medianera), condición que se mantiene para los niveles de pisos superiores.

b. Pared que toca el límite del terreno vecino (pared contigua).

c. Pared que deja cierto espacio hasta el límite con el terreno vecino (pared contigua).

Artículo 201. Las señales indicativas de que una pared es medianera no tienen fuerza legal alguna cuando existen títulos que prueban lo contrario.

Artículo 202. Cuando no existen títulos, los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera son los siguientes:

a. Una pared, de las llamadas en general de cierre, es medianera cuando el caballete (remate de los muros) presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa; y no lo es, cuando el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro, y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.

b. Puede considerarse como medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas que sobresalgan de los paramentos; en el caso de que esos elementos sobresalgan solo por uno de ellos, no es pared medianera, y prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.

c. Una pared de carga de un edificio no puede ser medianera si presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta), variando el grosor solo hacia un lado, lo cual prueba la pertenencia al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

d. Cuando en una pared que separa dos posesiones se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, 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

con retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 203. Una medianería puede ser en todo o en parte; en general, es medianero solo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos que demuestren lo contrario.

Artículo 204. Se presume la servidumbre (derecho de una cosa o heredad sobre otra) de medianería mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario:

a. En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.

b. En las paredes divisorias de los jardines o patios.

c. En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 205. Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería cuando:

a. En las paredes divisorias de los edificios existan ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casa de madera.

b. La pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior releje o retallo.

c. La pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.

d. La pared sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y arquitrabes, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no las contiguas.

e. La pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades están construidas de modo que el caballete vierta hacia una de las propiedades.

f. La pared divisoria presente de trecho en trecho elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas que sobresalgan solo de uno de sus paramentos.

g. Las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerradas.

Artículo 206. Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Artículo 207. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja o para su limpieza se halla de un solo lado; en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 208. Los derechos que da la medianería:

a. Cada propietario de una pared medianera hace uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin perjuicio ni incomodidad a los vecinos; cualquier acción que incida sobre estos debe hacerse con el consentimiento crítico del ocupante de la edificación contigua.

b. Todo propietario introduce en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ellos todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro, siempre que estructuralmente sea posible; si el vecino carga otras cabezas en el mismo punto o puntos se reduce cada uno a la mitad del grueso de la pared, a menos que medie convenio entre ambos.

c. No se permite a ninguno de los propietarios de la pared medianera el raspado de su grueso para apertura de alacena, nicho, etcétera, aunque roce menos de la mitad del grueso.

Artículo 209. El que dirija alguna obra en pared medianera advierte al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso para los trabajos, cuyo consentimiento debe constar por escrito en el expediente de la licencia de construcción solicitada a la entidad competente; en caso de ser negada la licencia, se nombran peritos para analizar

si la obra es lícita, pautar el modo de hacer las obras y ratificar las precauciones a tomar para la seguridad de la pared y provocar menos incomodidad al vecino.

Artículo 210. Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino, y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa daño grave al otro vecino, los que realizaron las obras, o en su defecto, los beneficiados, están obligados a la reparación de los daños y perjuicios ocasionados en la ejecución de estos derechos; pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando, habiendo estado en su mano el evitarlos con las precauciones debidas, el perjudicado los padeció por negligencia.

Artículo 211. En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino; tampoco colocación de canales salientes para la evacuación de las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de quien ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 212. En pared medianera o contigua no se arrima ningún elemento que acarree perjuicio a su solidez, como madera, tierra, agua u otros.

Artículo 213. Cuando el propietario de una edificación, cuyas paredes divisorias no sean medianeras, trate de derribarlas, tiene que avisar a los dueños de las contiguas y solicitar a estos la autorización para la verificación a su cargo de los apuntalamientos indicados por la entidad competente y tomar las precauciones necesarias para su seguridad; los expresados dueños no retardan con su decisión al que trate de construir, ni tampoco este último molesta a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 214. Si por el derribo de una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el profesional responsable de la obra avisa inmediatamente al ocupante de esta; el que derriba es responsable del daño, al haber contribuido directamente a ello.

Artículo 215. Todo lo prevenido en los artículos anteriores es aplicable cuando una pared es medianera hasta cierta altura o en parte.

Artículo 216. Para la nueva construcción de paredes medianeras se establecen las alturas necesarias, de acuerdo a la zona donde se encuentren, siendo su grueso de 0,20 m, si los materiales que se utilizan son bloques de cemento y hormigón; y de 0,30 m, si es de mampostería o ladrillos; la pared continúa sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a que pertenezca, cumpliendo las normas sismoresistentes para albañilería.

Artículo 217. En las nuevas construcciones se permite la medianería y luego sobre ella las paredes contiguas, de tomarse las medidas necesarias desde el punto de vista estructural; las paredes contiguas se atienen a las mismas condicionales que las medianeras.

Artículo 218. Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera, se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo; en este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

a. Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorba a la nueva edificación.

b. Porque el desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

Artículo 219. Cuando derribada una edificación, que tiene medianería y paredes contiguas con otro inmueble, se desploman las de este, el responsable de la demolición restituye los daños.

Artículo 220. En la reparación o restauración de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observan 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 la obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.

c. Cuando una pared es medianera solo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuyen entre los ocupantes, en proporción a la superficie que cada uno disfruta, pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.

d. La regla anterior es aplicable únicamente respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared o cualquier otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso el responsable corre exclusivamente con los gastos.

Artículo 221. Los peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería tienen presente el estado de la pared; al verificarse el deterioro fijan el tiempo que juzguen necesario para su reparación o reconstrucción.

Artículo 222. La reparación o reconstrucción de una pared medianera se hace a expensas de los partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho de obligarle a la ejecución y al pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

Artículo 223. Toda pared medianera se reconstruye siempre como estaba antes, a menos que tenga menor grueso que el reglamentario.

Artículo 224. Cuando algún propietario construya la medianería con más grueso del que tiene o materiales más costosos, los derechos y las obligaciones recíprocas son:

a. Si la medianería existente está en buen estado, quien quiera reconstruirla toma de su terreno la parte necesaria para el aumento del grueso, satisface todos los gastos de construcción e indemniza, además, todos los daños y perjuicios que provoque a los vecinos.

b. Si la medianería existente está en regular o mal estado, los demás interesados contribuyen proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponda para hacer la obra y con el mismo material con que se encuentra construida, siendo competencia del ocupante que desea mejorarla todo el exceso del costo y daño que ocasione a los vecinos por el mayor tiempo que se emplee en la obra.

Artículo 225. Si uno de los propietarios fuera el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, repone cornisas, adornos, etc. que los otros ocupantes tuviesen por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruya por ser inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 226. Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta se observan las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 227. Si se derriba para reconstruir la parte de la medianería y se realiza sin necesidad de afectar al vecino, puede ejecutarse la obra nueva sin indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

Artículo 228. El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras no causen perjuicio a nadie.

Artículo 229. Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado que no ofrezca seguridad debe demolerse; las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 230. Toda pared medianera tiene que repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez:

a. Cuando se presentan grietas o hendiduras por uno de sus lados.

b. Cuando hallándose al descubierto, en todo o en parte, le falte el repello (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de sus caras.

c. Cuando el caballete de los muros esté estropeado, si es pared de cerramiento.

d. Cuando esté desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

Artículo 231. Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinosa siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura; si el desplome o bombeo es solo en la parte superior o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Artículo 232. Un vecino adquiere la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa abonando a este la parte de dicho coste, indemnización y demás gastos que proporcionalmente corresponden a la parte de pared cuya medianería adquiere, atendiendo al estado actual de dicha pared.

Artículo 233. Aunque al construirse una medianería, el que le da mayor altura satisface en cada reconstrucción de ella una nueva indemnización, el que adquiera la medianería, la de mayor elevación, solo tiene que satisfacer la parte proporcional de la última indemnización y los gastos de reconstrucción y accesorios.

Artículo 234. Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianera renunciando al derecho de propiedad de esta, pero esta renuncia no es admisible cuando queda cargando sobre la medianera un edificio suyo, aun en el caso de que lo abandonase.

Artículo 235. El propietario que renuncia a la propiedad de la pared medianera lo hace a todo lo que la compone.

Artículo 236. El que abandonó su derecho a medianería la adquiere de nuevo pagando la parte proporcional del valor actual de la medianería y terreno sobre el que se funda.

Artículo 237. Del mismo modo, el vecino que adquiera la medianería de una pared que otro ha levantado sobre una que ya era medianera puede hacerlo pagando el valor proporcional de la parte de la pared cuya adquisición pretenda, así como la parte proporcional del costo y gastos accesorios de la nuevamente levantada sobre ella.

Artículo 238. Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo es, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quiera imponerle, puede reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta todo su costo y gastos accesorios.

Artículo 239. Si la pared cuya medianería se adquiere se encuentra en mal estado y soporta la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios; pero si el que adquiere la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado al abono de una indemnización al vecino por el mayor recargo.

Artículo 240. Cuando un vecino adquiere la medianería de una pared levantada sobre otra que ya lo era, y la adquirida necesita reconstruirse, su primer dueño puede eximirse de ese gasto abandonando su derecho a ella, siempre que no la grave con edificios; desde este momento la propiedad es del otro vecino, quien la reconstruye a su cuenta y abona la indemnización correspondiente por el mayor recargo de la medianería inferior.

Artículo 241. El que abandona el derecho a la medianería, en el caso previsto en el artículo anterior, vuelve a adquirirlo abonando la parte proporcional de su valor actual, la de los gastos accesorios y reintegrando la indemnización que primero recibió.

Artículo 242. La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y la conservación de las vallas, setos vivos y zanjas también medianeras se costean por todos los ocupantes que tengan a su favor esta medianería, en proporción al derecho de cada uno; sin embargo, todo ocupante puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga una edificación suya.

Artículo 243. Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, puede igualmente renunciar a la medianería, pero son de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por esa vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 244. El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria adquiere la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 245. Todo propietario que levanta una pared medianera lo hace a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque sean temporales; son igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared en la parte que se haya levantado o profundizado y la indemnización de los mayores gastos que sea necesario hacer para la conservación de la pared medianera, por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

Artículo 246. Si la pared medianera no resiste la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla reconstruye la medianería a sus expensas, y si para ello fuese necesario darle mayor espesor, debe dárselo de su propio suelo.

Artículo 247. Los demás propietarios que no hayan contribuido a darle mayor elevación o profundidad a la pared pueden, sin embargo, adquirir los derechos de medianería sobre ella si pagan proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se ha dado mayor espesor.

Artículo 248. Todo cuanto queda expresado sobre la adquisición y mayor elevación de las medianerías se extiende al caso de darle a estas mayores profundidades, sin más diferencia que la no satisfacción de la indemnización por el recargo, porque no lo hay.

Artículo 249. Se elimina la medianería, tanto en el interior como exterior de la edificación, en zonas, sectores o áreas donde esta no constituya un elemento característico.

Artículo 250. La eliminación de la medianería en sectores o áreas caracterizados por presentarla solo es posible en el interior de la edificación, separándose como mínimo 0,75 m y manteniendo la medianería en la fachada principal.

Artículo 251. Las reglas de las paredes contiguas o medianeras se aplican además en edificaciones ubicadas en parcelas que, por sus dimensiones o características del lugar, no permitan el cumplimiento de lo regulado en cuanto a pasillos y área ocupada por la construcción.

MOBILIARIO URBANO

Artículo 252. Para la colocación del mobiliario urbano, tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de basura y otros, se requiere de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la entidad competente.

A**rtículo 253.** El diseño gráfico en muros, así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano, se realiza previa selección y aprobación por la entidad competente y en correspondencia con las zonas donde se ubiquen.

Paradas de ómnibus

Artículo 254. Las paradas de ómnibus se dotan con bancos y elementos de protección ante causas atmosféricas (asoleamiento y lluvias).

Artículo 255. El diseño de las paradas de ómnibus cumple con la Norma Cubana (NC) de accesibilidad al medio físico, así como la seguridad estructural requerida ante eventos sísmicos.

Cabinas telefónicas

Artículo 256. La colocación de cabinas telefónicas no interfiere la circulación peatonal ni la visibilidad vial.

Artículo 257. La colocación de cabinas telefónicas adosadas a muros o colocadas en aceras dejan libre 1 m como mínimo que permita la circulación peatonal; se ubican a una distancia de la esquina igual o mayor de 2 m, para que no obstaculice la libre circulación de personas.

Artículo 258. Para la garantía de una adecuada accesibilidad tienen 1,50 m de altura, ajustada a la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 259. Los teléfonos públicos no se colocan contiguos a entradas principales a inmuebles y en partes de fachadas donde existan elementos decorativos.

Bancos

Artículo 260. Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios públicos no obstaculizan la libre circulación de personas, utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y son fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 261. La ubicación de bancos se realiza teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra, etcétera.

Luminarias

Artículo 262. Se mantienen los elementos existentes en el sistema de alumbrado público (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.); los que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano tienen una altura mínima de 2,20 m para las peatonales y 4,50 m para las vehiculares, lo que garantiza el confort lumínico-ambiental del área donde se ubiquen.

Artículo 263. Para los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público se utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, compatibles con el contexto y resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 264. Se iluminan de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general, evitando zonas de sombras; se refuerza la iluminación en pasos peatonales, cruces y desniveles.

Artículo 265. Los fustes de las luminarias se colocan sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Cestos de basura

Artículo 266. Los cestos de basura se ubican en áreas de circulación y concentración de personas, no obstaculizando el paso de peatones.

Artículo 267. La fijación de los cestos de basura se realiza de manera estable y segura, en el suelo o adosada en muros, a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Gráfica urbana

Artículo 268. La colocación de gráfica urbana requiere de la aprobación por parte de la entidad competente en todo el proceso.

Artículo 269. Los afiches, carteles, póster de papel o cartón se fijan en las fachadas de viviendas o edificios, con pegamento u otro material que no dañe la superficie cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 270. La construcción de kioscos, adornos, etc. para actos, fiestas, eventos deportivos, entre otras actividades, está condicionada a la autorización de la entidad competente, para lo que se presentan los planos de ubicación y construcción; en caso de aprobarse, el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo retirarse por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso dentro del plazo concedido.

Artículo 271. En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc., los organismos que las convoquen retiran los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a su terminación.

Artículo 272. El rotulado y señalización de calles y plazas, se localiza en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 273. 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, son regidos por las regulaciones emitidas para cada una de las zonas de regulación establecidas.

Artículo 274. En las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales no se colocan elementos de ambientación provisional, tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos, sin la autorización de la entidad competente, según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien; en ningún caso esta ornamentación conlleva el daño o deterioro de los inmuebles y se retira por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó, según el Artículo 68 del Decreto Ley # 55 "Reglamento para la ejecución de la Ley # 2 de los Monumentos Nacionales y Locales".

Artículo 275. Las señalizaciones para identificación se colocan en las edificaciones de servicios, administrativas y actividades por cuenta propia, cumpliendo las regulaciones establecidas para cada zona.

Artículo 276. Para la colocación de dos carteles de identificación de instalaciones se concibe uno hacia la vía y otro de carácter peatonal, pero dispuesto en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 277. La altura de colocación de las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas es tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular.

Artículo 278. La identificación de los espacios públicos es mediante placas con iluminación suficiente para que se sean adecuadamente visibles.

Artículo 279. Para la señalización, anuncios, carteles y vallas, se utilizan colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 280. En señalizaciones, anuncios, carteles y vallas, no se admite exceso de información escrita, que esté desactualizado, carente de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono.

Artículo 281. La recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades, se realiza previa consulta y aprobación de la entidad competente.

Artículo 282. Se establecen los hitos o tótem en las esquinas, donde existan dimensiones apropiadas de las aceras y no constituyan barreras al peatón, los que consisten en elementos de hormigón o terrazo en forma de paralelepípedo y terminación en punta con el nombre de las vías en los cuatro lados a relieve.

Artículo 283. Los carteles que promocionan las nuevas formas de gestión no estatal se colocan previa revisión y aprobación de la entidad competente, de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

Artículo 284. La colocación de elementos de mobiliario urbano permanente en la zona costera es excepcional, esto solo es posible cuando está asociado a su señalización y monumentación y sea debidamente autorizado por la entidad competente.

Otros elementos de mobiliario urbano

Artículo 285. La colocación de elementos de delimitación en puntos de ingreso a áreas peatonales (cadenas, delimitadores vehiculares, etc.), no puede obstaculizar el acceso de unidades de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales; y tiene que considerar las normas de accesibilidad vigentes para el público en general.

ASPECTOS TÉCNICO-CONSTRUCTIVOS

Artículo 286. Las acciones constructivas ya sean urbanísticas o arquitectónicas se establecen en dependencia de las características de cada una de las zonas y subzonas de regulación.

Artículo 287. En viviendas ubicadas en barrios precarios a erradicar no se realiza ninguna **acción constructiva.**

Artículo 288. En viviendas ubicadas en barrios precarios a ordenar y zonas vulnerables, no se permiten acciones constructivas que lleven consigo cambio de tipología hasta tanto no se tenga aprobado el estudio de ordenamiento de la zona (plan parcial).

Materiales de construcción

Artículo 289. La construcción de viviendas y otras edificaciones se realiza con materiales que ofrezcan durabilidad, resistentes a la intemperie, que posibiliten alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

Artículo 290. La madera aserrada se emplea en paredes exteriores cuando la localización de la vivienda esté en un contexto donde predominen las construcciones con este tipo de material, como Cayo Granma, Ciudamar, El Caney, Vista Alegre, Quintero-Boniato, algunos de los más significativos.

Artículo 291. En nuevas construcciones no se utiliza el guano como material de cubierta.

División y unificación de viviendas

Artículo 292. La división y unificación de viviendas se realiza cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan, y siempre que cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

Artículo 293. La unificación y división de viviendas no se realiza en ciudadelas, edificios multifamiliares, edificaciones declaradas total o parcialmente inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las colindantes, y en edificaciones que tienen valores arquitectónicos de interés a preservar.

Artículo 294. El acceso a viviendas divididas o unificadas no se realiza a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 295. Para que una división sea aprobada es necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultan de dicha división, que posean accesos separados y bien delimitados desde las vías, independencia en las redes hidro-sanitarias y eléctricas, claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, siempre que cumplan las Regulaciones Urbanísticas Específicas para la zona, así como estar bien definidas las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) comunes a las viviendas producto de esa división, los que tienen que considerarse en las exigencias del proyecto o croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción o Autorización, según sea el caso.

Artículo 296. La división o unificación de viviendas en edificios multifamiliares y aquellos de valor patrimonial de grado de protección I y II no es permitida, salvo los casos en que se recupera la integridad del inmueble original.

Artículo 297. La división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables, o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, no se autoriza durante el término de dicha inhabitabilidad.

Escaleras

Artículo 298. Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y su localización, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta.

Artículo 299. Para las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras es obligatoriamente por el interior del inmueble.

Artículo 300. En nuevas construcciones en planta alta y divisiones, la construcción de escaleras se realiza en áreas de la franja de portal cuando el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deja un 50 % de su área original.

Artículo 301. La construcción de escaleras en áreas de jardín se realiza en los casos que tenga más de 4 m de profundidad y si la condición de jardín se mantiene, siempre que ofrezcan transparencia, se usen materiales y diseños adecuados y no interrumpan el libre acceso a la planta baja.

Artículo 302. En los casos que exista medio portal saliente, la construcción de la escalera se hace en el área lateral no techada.

Artículo 303. Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera se construye en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 304. Para el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones:

a. Se construye la escalera en pasillos laterales y de fondo, siempre que se respete un mínimo de 1 m de pasillo de circulación libre entre esta y el límite de propiedad.
b. Cuando no sea posible su construcción en ninguno de los casos anteriormente regulados es obligatoria hacia el interior del inmueble.
c. En todos los casos se desarrolla en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre su borde exterior y el límite lateral de la propiedad de la parcela exista un ancho igual o mayor a 2 m.

Artículo 305. La escalera a construir en todos los casos es del tipo ornamental decorativa y con la mayor transparencia estructural posible.

Artículo 306. Las escaleras no se construyen en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios perte-

necientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario del propietario.

Artículo 307. Las escaleras de acceso principal que se construyan, tanto interior como exterior, cumplen en su diseño con los siguientes requisitos:

- **a.** Un ancho mínimo de 0,90 m para las nuevas, en aquellas escaleras interiores que han sido construidas con la edificación original se permite un ancho mínimo de 0,80 m cuando están confinadas por muros a ambos lados y de 0,75 m cuando uno de sus lados está confinado por una baranda, aceptándose para las puertas de acceso esos mismos anchos.
- **b.** En ambos casos, las dimensiones de la huella es entre 0,25 m y 0,28 m, y la contrahuella entre 0,16 m y 0,18 m.
- **c.** Todas las escaleras están protegidas con barandas a una altura de 0,90 m como mínimo medida a partir del borde anterior de la huella, las que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deben estar fuertemente afianzadas.
- **d.** La altura de la contrahuella se mantiene igual en todo el desarrollo de la escalera.
- **e.** El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella es igual o inferior a 0,03 m.
- **f.** Las escaleras tienen un puntal mínimo libre de 2 m, medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.
- **g.** Todos los escalones o huellas son de ancho constante.
- **h.** Cumplen lo establecido en las normas cubanas vigentes al respecto.

Artículo 308. Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras pueden ser: hormigón, piedra, metal o una combinación de estos; el uso de la madera es permitido solo para interiores y excepcionalmente en exteriores, dependiendo del tipo de madera y tratamiento que se le dé.

Artículo 309. La construcción de escaleras de caracol metálicas en exteriores se realiza de manera excepcional.

Patios y patinejos

Artículo 310. En las nuevas construcciones de viviendas aisladas se deja un área de 2 m de profundidad como mínimo para patio, tanto en parcelas insertadas dentro de la urbanización actual como en áreas de nuevo desarrollo, debidamente delimitado.

Artículo 311. Los patios de servicios no se localizan en las fachadas principales; de no haber otra alternativa es obligatorio su enmascaramiento con soluciones de cierre visual, como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición del diseño de dicha fachada.

Artículo 312. Las dimensiones de los patinejos existentes no se modifican, se establece para la nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m^2.

Artículo 313. En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, ubicados en azoteas, se enmascaran con elementos que se integren al diseño de las fachadas; de ubicarse hacia el fondo de la vivienda pueden sobresalir 1,50 m de altura máxima sobre el nivel de cubierta, incluyéndose en esta altura la dimensión del tanque.

Artículo 314. La construcción de fosas se realiza dentro de los límites de propiedad de la instalación.

Demoliciones

Artículo 315. El vertimiento de escombros procedentes de las demoliciones no se realiza hacia la vía pública, la ocupen total o parcialmente.

Artículo 316. Para toda demolición la entidad competente fija la zona de la vía pública

que considere peligrosa al público e indica al constructor, propietario o inversionista, cuando haga la solicitud, la colocación al frente de una valla protectora, si lo estima pertinente, para la seguridad del tránsito.

Artículo 317. En el proceso de derribo parcial o total de un edificio no se afecta a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación, para lo que se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias y se acatan las restricciones que aparecen a continuación:

a. Las edificaciones consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto requieren, para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos, según corresponda.

b. No se pueden demoler paredes medianeras sin previo conocimiento y aprobación del colindante.

c. Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios, no se arrojan directamente a la vía pública, se bajan por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

d. El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y tienen que ser retirados en períodos no mayores de 72 horas.

Mezzanines

Artículo 318. La construcción de mezzanines se realiza siempre que la superficie ocupada por este no exceda el 50 % de la planta donde se localiza, retirado al menos 3 m de la segunda línea de fachada, o de la primera de no existir portal; y con un puntal libre de 2,60 m como mínimo.

Barbacoas

Artículo 319. La construcción de barbacoas se realiza siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no la afecte y se cumplan las siguientes consideraciones:

a. Se localizan a partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes destinadas a uso residencial, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella y destinándose fundamentalmente a dormitorios.

b. Para su ejecución se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, que reduzcan las cargas excesivas sobre la edificación.

c. La altura o puntal libre de los niveles resultantes es de 2,40 m como mínimo.

d. Cuentan con ventilación e iluminación natural adecuadas.

e. Cumplen con los requerimientos técnicos de sismicidad.

Paleta de color

Artículo 320. Los propietarios y administradores son los responsables de las fachadas de los edificios que ocupan, las que tienen que mantener limpias y en un estado adecuado, sin ofrecer peligro para los propios moradores y los transeúntes.

Artículo 321. Los elementos o enchapes que propicien textura en los muros o cercas perimetrales no pueden pintarse, y su colocación está condicionada a una evaluación y autorización de la entidad competente.

Artículo 322. La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de esta en estado de deterioro se realiza después de proceder a su reparación.

Artículo 323. En las edificaciones multifamiliares u otras similares no se aplica pintura en una o varias secciones de manera independiente, tanto en lo correspondiente a los muros, carpintería y herrería.

Artículo 324. La pintura mural se realiza en el exterior de un edificio previa solicitud y autorización de la entidad competente, la que tiene que ir acompañada de un boceto en colores de la obra.

BARRERAS URBANAS Y ARQUITECTÓNICAS

Artículo 325. Se establece el uso de rampas de acceso, tanto en la vía pública como en las instalaciones de servicio a la población para evitar la exclusión social, siempre que se cumpla la Norma Cubana vigente para la supresión de las barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECÍFICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO

4.1 ESTRATEGIA DEL HÁBITAT PARA EL CENTRO HISTÓRICO URBANO[6]

El Centro Histórico posee un alto grado de deterioro del patrimonio edificado, con una tendencia a la progresiva agravación. A continuación se muestra el estado físico de las edificaciones:

PATRIMONIO EDIFICADO	ESTADO CONSTRUCTIVO		
TOTAL	BUENO	REGULAR	MALO
16619	1909	8794	5916

Principal problemática

- Deterioro de las condiciones habitacionales de la población del CHU debido al alto porciento de viviendas en regular y mal estado, lo que provoca el deterioro del fondo habitacional.
- Deterioro de la imagen urbana y la pérdida de los valores arquitectónicos y paisajísticos.
- Déficit de servicios básicos en general, muchos de los inmuebles se encuentran en estado constructivo regular y malo.
- Deterioro de las redes técnicas en sentido general y carencia de parqueos.

Plan de acción propuesto

Para detener esta problemática, el Plan Especial de Revitalización del Centro Histórico propone en uno de sus objetivos:

Contribuir al mantenimiento y mejora de la función residencial como uso preferente, a partir de tres líneas estratégicas fundamentales:

1. Programas de intervención para las viviendas existentes
   - A través del esfuerzo propio:
     - » El estado garantizará la venta de los recursos necesarios para realizar estas acciones, que podrán ser materiales tradicionales o de nuevas tecnologías.
   - A través de programas estatales:
     - » Respaldo de la acción constructiva por una entidad estatal.
   - Según su estado y los grados de protección se requieren diversas acciones constructivas:

ACCIONES CONSTRUCTIVAS	ESTADO CONSTRUCTIVO
CONSERVACIÓN	803
RESTAURACIÓN	571
REHABILITACIÓN	3104
REMODELACIÓN	2959
RECONSTRUCCIÓN	3991
TOTAL DE VIVIENDAS EXISTENTES	**11 428***

*Este número de viviendas no considera las viviendas en cuarterías (788 inmuebles con 3486 cuartos) ni las infraviviendas.

[6] Estrategia del Hábitat Ciudad Santiago de Cuba. Dirección Provincial de Planificación Física, 2016 (documento en revisión).

2. Creación de un fondo de viviendas para sustitución de viviendas subestándar de tránsito

- Inserción de nuevas viviendas en aquellos espacios puntuales que están en ruinas, almacenes o instalaciones inarmónicas diseminadas en todo el centro. Teniendo en cuenta su ubicación podrán tener tres o cuatro niveles como máximo.
- Actuaciones de nuevas viviendas en aquellas manzanas donde el deterioro del parque de vivienda sea irreversible y no alcancen los mínimos estándar de confort y calidad exigidos. Podrán tener, según su ubicación, tres o cuatro niveles como máximo, en pos de respetar el paisaje urbano de la ciudad. Se garantizará en algunos de ellos usos sociales en el primer nivel.
- El Plan General de Ordenamiento Urbanístico de la ciudad propone construir 5000 viviendas en el Centro Histórico. El Plan Especial de Revitalización propone 97 manzanas a remodelar como respuesta a la construcción de viviendas.

3. Supresión de infravivienda en el Centro Histórico

Para erradicar las infraviviendas se proponen actuaciones encaminadas hacia la rehabilitación, remodelación o erradicación, y en algunos casos deberán enmarcarse en actuaciones urbanísticas de reforma interior.

4. Propuestas para la intervención según concepto

- VIVIENDAS QUE PERMANECEN: Para ejecutar las acciones de intervenciones más complejas en las viviendas que permanecen en la trama urbana,es necesario construir un número de viviendas de tránsito donde alojar a las familias afectadas.
- VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA: Para ejecutar las viviendas de nueva planta en las manzanas identificadas a remodelar, o por concepto de erradicación de ciudadela, se requiere comenzar la ejecución por aquellas parcelas ya identificadas en el Plan de Ordenamiento y continuar avanzando en los proyectos de las áreas restantes. Para lograr la transformación sistemática tiene que respetarse la secuencia constructiva:
  - » Construcción de parcelas ya identificadas con proyecto aprobado.
  - » Movimiento de población que vive en manzana a remodelar hacia los edificios construidos.
  - » Construcción de edificios de viviendas en estas manzanas.
  - » Mover la población de otras manzanas sujetas a remodelación para las ya concluidas, y así sucesivamente, continuar las acciones de manera tal que se garantice la secuencia constructiva.
- Es importante destacar que todas las soluciones previstas se implementarán una vez que se realicen los estudios de detalle para cada caso. Los sistemas constructivos pueden ser diversos en función de lo que se disponga en el territorio, adecuados a las regulaciones estéticas formales para cada área propuesta a intervenir.

PRIMERA ETAPA. Año 2016-2017

CONCEPTO DE EJECUCIÓN	CONSTRUCTOR	AÑO 2016	AÑO 2017
VIVIENDAS EXISTENTES	ESFUERZO PROPIO MATERIALES NECESARIOS: TEJAS DE BARRO, CARTÓN DE TECHO, MADERA, CAL, ENTRE OTROS	ES NECESARIO GARANTIZAR RECURSOS PARA REALIZAR ACCIONES CONSTRUCTIVAS EN LAS 10 625 VIVIENDAS QUE LA REQUIEREN. COMO PROMEDIO, 885 VIVIENDAS POR AÑO HASTA EL 2027	
REHABILITACIÓN DE CUARTERÍAS	EMPRESA ESTATAL	33	CLARÍN N.º 212: 12 VIVIENDAS SAN BARTOLOMÉ N.º 58: 10 VIVIENDAS TRINIDAD N.º 303: 4 VIVIENDAS SANTO TOMÁS N.º 153: 7 VIVIENDAS
NUEVA PLANTA	EMPRESA ESTATAL	45	43

Nueva planta:

- Construcción, año 2016
  - » Casa Rosada San Félix entre San Gerónimo y San Francisco: 27 viviendas
  - » Edificio de viviendas Lauro Fuentes y Jobito: 18 viviendas
- Preparación y desarrollo, año 2016. Construcción, 2017
  - » San Francisco y San Félix: 5 viviendas
  - » Edificio frente a la estación de policía, San Gerónimo y Corona: 10 viviendas
  - » Edificio frente a la Plaza del Mercado, Padre Pico y Aguilera: 20 viviendas
  - » Edificio de Heredia, entre Padre Pico y Peralejo: 8 viviendas

	HURACÁN SANDY			CUARTERÍAS	FONDO PRECARIO		
	ESTATAL	**ESFUERZO PROPIO**	**A REUBICAR**		**ESTATAL**	**ESFUERZO PROPIO**	**TOTAL**
DESTINOS	693	462	183	822	1810	545	4515

4.2 PREMISAS CONCEPTUALES

PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Toda acción urbanística o de tipo constructivo dentro de los límites del Centro Histórico respeta los valores que lo caracterizan y por los cuales fue declarado Monumento Nacional, eliminando toda acción que contribuya a su detrimento. Dado su carácter histórico excepcional se promueven acciones que enfaticen su valor patrimonial, tales como:

- La preservación de la trama urbana semirregular y los códigos urbanísticos con los que se fue desarrollando el territorio.
- La relación entre el medio construido y el medio circundante.
- La perfecta adaptación topográfica que dio lugar a una imagen única y peculiar.
- La presencia de un número considerable de plazas y plazuelas fortalecedoras del espacio público.
- La conservación de la medianería que lo caracteriza.
- La forma de construir las estructuras y paredes de las edificaciones para adaptarse a la sismicidad de la zona.
- Conjunto arquitectónico diverso con una imagen homogénea, adaptado a las condiciones impuestas por el medio geográfico, el relieve, el clima y la topografía, que le permitieron alcanzar una imagen singular.

Estos y otros valores que se conservan son elementos que permiten que el Centro Histórico de Santiago de Cuba se encuentre incluido en la lista indicativa para la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

HETEROGENEIDAD FUNCIONAL Y MANTENIMIENTO DEL USO RESIDENCIAL

En todo el Centro Histórico existe heterogeneidad de funciones, aunque es la función residencial la que más predomina y la que se mantiene como uso preferente en cualquier actuación urbanística futura, aunque se prevé la realización de acciones que propicien la diversidad funcional, tales como:

- Fomentar una base económica autosustentable en el tiempo vinculada al carácter cultural del territorio.
- Revitalizar zonas con vocación para ser focos de centralidad.
- Jerarquizar y reforzar los corredores y ejes de interconexión del sistema principal de plazas a través de su refuncionalización, con actividades terciarias.
- Seguir fomentando la vitalidad de los espacios públicos como lugares de intercambio, encuentro social y esparcimiento a través de la cultura.
- Remodelar manzanas deprimidas para la creación de nuevas densidades de viviendas que mejoren la calidad de vida de los habitantes del centro.
- Reubicar la zona portuaria, dada su incompatibilidad con el desarrollo de usos urbanos, para el establecimiento de una mejor relación visual de la ciudad con el mar, lo que trae consigo el desarrollo de actividades turísticas, de ocio y recreativas, así como otras relacionadas con usos comerciales.

4.3 DERROTERO DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA

Partiendo de la intersección de la Ave. Martí con la prolongación de la Ave. Jesús Menéndez, se continúa rumbo este hasta la calle Félix Pena, y se sigue por esta misma avenida rumbo sureste hasta intersectarse con las calles E y 2 del reparto Sueño, proseguir por calle 2 hasta la calle Carlos Aponte, de donde se continúa rumbo sur hasta llegar a la Ave. Garzón, por esta se prosigue rumbo oeste hasta la intersección con la calle Hernán Cortés, por donde se sigue rumbo sur hasta llegar a la Ave. 24 de Febrero, de esta se sigue hacia el suroeste para conectarsecon la calle Trocha, de donde se reanuda con un rumbo aproximado al suroeste hasta el final de esta calle, en la intersección con la calle General Lomero y el litoral, continuándose por todo el litoral rumbo norte hasta llegar a los tanques de la antigua terminal 620, se avanza por la línea férrea externa, más al oeste del patio de revisión de vagones, hasta intersectarse con la prolongación de Jesús Menéndez, por donde se continúa rumbo norte hasta el punto de partida.

4.4 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA

El Centro Histórico Urbano forma parte del sector fundacional de la ciudad, en él se encuentra comprendido todo su desarrollo desde los años 1515 hasta 1898, etapa colonial, y parte de la etapa republicana. Tiene una superficie de 255,40 ha y concentra una población de 66 326 habitantes, con un total de 386 manzanas y 16 619 viviendas.

El Centro Histórico Urbano posee como uno de sus atributos singulares la relación establecida con el paisaje natural que lo envuelve. Ver la bahía o las montañas forma parte indisoluble del existir del ciudadano, dado fundamentalmente por el medio geográfico donde se ubica, en equilibrio con la suma de formas y colores que lo componen, asimilados no solo por sus habitantes, sino también por aquellos que lo visitan.

Este Centro Histórico creció extendido por el territorio generando una red de callejuelas, callejones y escalinatas, que en su adaptación topográfica ondulan como ejes serpenteantes que provocan en las zonas altas verdaderos miradores naturales hacia el puerto y el paisaje natural circundante. El trazado resulta un damero con irregularidades y puntos de discontinuidad vial, que hacen especialmente interesante y atractivo el recorrido peatonal.

Su arquitectura es el resultado de una imposición cultural implantada por los conquistadores españoles, que luego, al sufrir el proceso de adaptación a un hemisferio distinto, encontró soluciones propias, tanto para la inclemencia del clima, el relieve y la sismicidad.

Muestra una variedad formal, funcional, técnico-constructiva y tipológica, lograda con el paso de los siglos, donde se encuentra la mezcla de lo colonial y el eclecticismo con tendencias neoclásicas, neogóticas, art noveaux, entre otras, seguido de un art decó que simplifica en buena medida el decorativismo anterior. Se destacan además algunos ejemplos del monumental moderno y el protorracionalismo.

De todos ellos, el eclecticismo se arraiga de manera muy fuerte en la ciudad, imprimiéndole una renovada personalidad a la zona histórica, por lo que la mayoría de las edificaciones, sobre todo en el área central, mantienen este

estilo, lo cual representa un cambio sustancial en la expresión formal, al variar los criterios decorativos que rompen con la tradición y sencillez estético formal que existía en esta área, sin embargo el resto de las corrientes y estilos antes mencionados influyeron en el Centro Histórico de manera puntual, integrándose en cierta medida a lo construido anteriormente.

Las construcciones se adecuan a una topografía de considerables pendientes, brindando imágenes variables que van desde el encastillamiento en un promontorio, hasta la simple disposición a nivel en calles de poca pendiente, donde la aparición del pretorio en diferentes versiones permite el acceso a la edificación, la cual, en ocasiones, se asienta en terrenos muy accidentados, con muros exteriores con pendientes que casi sorprenden por su verticalidad.

Esta situación hizo necesario que aparecieran verdaderas escaleras pétreas para vincular el nivel de la calle con el interior del edificio, las cuales por su volumetría significan mucho para la imagen de la arquitectura local.

A nivel de planta se aprecia la adaptación eficiente a los requerimientos climáticos con la utilización del patio central, ya sea cuadrado o rectangular, el cual articula los espacios arquitectónicos, formando plantas en forma de O, U, C y L.

Las soluciones de fachada muestran, según su estilo, una característica variedad formal, percibiéndose grandes ventanas laterales, a nivel o voladas, corredores y balconajes, ya sean aislados o corridos; así como elementos decorativos que pueden ser funcionales o simplemente decorativos.

En los techos se aprecia la utilización de tejas criollas o francesas de coloración roja, así como los techos planos, que se enmascaran con pretiles.

➔ ANEXO FOTOS: CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA

4.5 DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO

DIAGNÓSTICO PARA LA ZONIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

La zonificación del Centro Histórico Urbano para las Regulaciones Urbanísticas partió de tomar las edificaciones por grado de protección, la zona delimitada en la Declaratoria para Patrimonio de la Humanidad y las viviendas en ciudadelas, dando como resultado cuatro áreas bien definidas, las que se toman de punto de partida para establecer las subzonas de regulación.

➔ ANEXO PLANOS: DIAGNÓSTICO DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO

DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS

El territorio se ha dividido en cuatro subzonas, sometidas a regulaciones de protección urbana. Estas regulaciones específicas están relacionadas y complementan las Regulaciones Generales para la ciudad de Santiago de Cuba. Las subzonas son:

- Protección alta
- Protección media
- Protección baja
- Protección singular

➔ ANEXO PLANOS: SUBZONAS DE PROTECCIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO

SUBZONA DE PROTECCIÓN ALTA

Es la subzona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de alta protección urbanística, lo cual determina que las acciones constructivas tiendan a ser de conservación y máxima protección con respecto a la imagen histórica y, a la vez, se permita la introducción de funciones que refuercen el carácter de centralidad.

Asimila la mayor parte del área propuesta en la lista indicativa para la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad, su límite corresponde aproximadamente con el primer anillo de crecimiento del Centro Histórico hasta el año 1712, además de la incorporación de la zona monumental y el área residencial del Tivolí. El Centro Histórico constituyó el elemento aglutinante a partir del cual continuó el crecimiento de la ciudad, tomando como punto de inicio la antigua Plaza de Armas, hoy parque Céspedes, alrededor del cual se asentaron los edificios más importantes. Contiene todo un centro polifuncional donde la concentración de instalaciones comerciales, gastronómicas, de servicio, administrativas y hoteleras le dan a la zona un carácter jerárquico y de gran centralidad. Contiene el sistema principal de plazas e incluye otras plazuelas más íntimas.

Esta subzona atesora en su interior los exponentes más ricos de la tradición arquitectónica de la ciudad de los siglos XVI al XIX, a los que se suman interesantes edificios públicos y residenciales del siglo XX de diferentes estilos, con una altura hasta de 15 m.

La zona monumental se caracteriza por presentar parcelas de grandes dimensiones con los edificios más representativos de la arquitectura civil y militar, alrededor de la cual se asientan, aislados en su parcela, inmuebles de baja altura, los cuales ostentan la madera en sus paredes y la coloración roja de las tejas en sus cubiertas inclinadas.

El área residencial de Tivolí se asienta en una de las zonas de mayor altura del Centro Histórico, y constituye un excelente mirador natural de la ciudad. Muestra una arquitectura de baja altura, con techos inclinados de coloración rojiza, pero más tranquila y sobria en su diseño. Aparece la vivienda de corredor como expresión de una arquitectura en estrecha vinculación con el exterior.

➔ ANEXO FOTOS: IMÁGENES DE ARQUITECTURA REPRESENTATIVA DE LA CIUDAD

Derrotero:

Partiendo de la intersección de las calles de Santa Rosa y Carlos Dubois (Barracones) sigue por esta última rumbo norte hasta la calle Santa Lucía, luego toma hacia el este hasta la calle Teniente Rey, sigue por esta con rumbo noreste hasta San Basilio, continua por esta calle, igual rumbo noroeste, hasta Peralejo, prosigue hacia el norte hasta la calle Enramadas, hace un giro en la esquina de la TRD Madesa, y toma rumbo este hasta la calle Gallo, vuelve con rumbo norte hasta San Francisco, luego continúa por esta calle con rumbo este hasta Callejón del muro, repite el rumbo norte hasta la calle San Germán, reanuda por esta calle rumbo este hasta San Fermín, sigue por toda esta calle bordeando el fondo de la iglesia de Santo Tomás con rumbo norte hasta la calle Habana, luego de un giro hacia el este se llega a la calle San Félix, se incorpora con dirección al sur hasta la calle Trinidad, desde esta calle siguiendo rumbo este se llega a Carnicería, continúa por esta con sentido norte hasta llegar a la calle San Germán, recorre esta calle hasta Calvario con rumbo sur para tomar la calle San Gerónimo, sigue por esta rumbo este hasta la calle Reloj, ya en esta calle prosigue rumbo sur hasta la calle Bayamo, recorre toda esta calle con dirección este hasta Barnada, haciendo

un giro en la esquina del consultorio médico sigue por esta calle rumbo norte hasta la intersección con San Gerónimo, toma la esquina del parque para incorporarse a calle Nueva y continuar con rumbo norte hasta la calle Los Maceo, luego prosigue por esta misma calle rumbo noreste por la parte de atrás del área de servicio del Hospital Oncológico hasta llegar al Paseo Martí, luego sigue rumbo este-sureste hasta la calle Carlos Aponte y continúa rumbo sur hasta Ave. Victoriano Garzón, recorre toda la avenida con rumbo suroeste hasta llegar a la calle Pérez Carbó, se incorpora por esta calle siguiendo por el frente de la TRD Sears y bordeando el Parque de la Libertad (Plaza de Marte) con rumbo sur hasta llegar a la calle Aguilera, ya estando en esta calle torna con rumbo oeste hasta la calle Clarín, sigue por esta calle rumbo sur hasta San Basilio, luego con rumbo oeste llega a la calle Reloj, se incorpora a esta calle con dirección sur hasta llegar a la calle Santa Lucía, reanuda con rumbo oeste hasta la calle San Pedro, cambia rumbo sur hasta llegar a la calle Santa Rita, sigue rumbo oeste hasta Corona, continúa por esta calle con rumbo sur hasta San Carlos, recorre toda esta calle hasta legar a la intersección de la calle Virgen, luego hace un giro tomando el frente de las viviendas de esta calle con dirección suroeste hasta la calle Santa Rosa, torna rumbo noroeste por toda esta calle hasta llegar a Carlos Dubois (Barracones), sigue por esta con rumbo noreste hasta la calle Santa Lucía, continúa por esta calle rumbo este hasta Teniente Rey, luego con rumbo noreste llega a San Basilio, prosigue con rumbo noroeste hasta la calle Peralejo y al tomar rumbo norte se llega al punto de partida.

SUBZONA DE PROTECCIÓN URBANA MEDIA

Es la subzona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de media protección urbanística, determinando que las acciones constructivas en ella tiendan a la mínima modificación, sin variaciones notables en la expresión tradicional de la imagen urbana. Las funciones refuerzan y facilitan el uso residencial.

Se han delimitado dos áreas, una ubicada hacia el norte de la ciudad histórica (denominada Los Maceo) y otra en la porción sur (nombrada Beneficiencia). Se caracterizan por ser áreas intermedias, donde predominan parcelas de dimensiones medianas y arquitectura doméstica de baja altura. Se evidencia la presencia de tipologías arquitectónicas de la etapa colonial y republicana, con puntales predominantes de 6 m aproximadamente. Las fachadas conservan, de forma general, los elementos compositivos originales que permite visualizar tramos urbanos de gran valor ambiental.

Área Los Maceo
Derrotero:

Partiendo de la intersección de las calles Peralejo y San Antonio sigue por esta última rumbo este hasta la calle Vargas, luego torna con rumbo sur siguiendo por esta hasta la calle San Mateo, voltea rumbo este hasta la calle Corona, toma dirección norte por esta calle hasta San Antonio, continúa por esta con rumbo este hasta llegar a la calle San Félix, luego cambia hacia el sur hasta la calle Los Maceo, después con rumbo oeste llega a la calle Carnicería, torna al este hasta las calles Habana y Reloj, ya por esta última se gira hacia el sur hasta la calle Trinidad, siguiendo por esta con rumbo este se llega a calle Nueva, torna al sur por esta calle hasta llegar a la esquina del parque, haciendo un giro por este se incorpora a la calle Bayamo, luego con rumbo oeste alcanza la calle Reloj, voltea al norte por esta calle hasta San Jerónimo, continúa por esta rumbo oeste, llega a la calle Calvario, con un giro hacia el oeste por esta calle se llega a la calle Pío Rosado (carnicería), luego con rumbo norte sigue por ella hasta Trinidad, luego torna al

oeste hasta la calle San Félix y con dirección norte alcanza la calle Habana y continúa por esta con rumbo oeste hasta San Fermín, recorre esta calle con rumbo sur, bordeando el lateral de la iglesia de Santo Tomás hasta llegar a la calle San Germán, después con curso oeste se llega hasta el Callejón del Muro y al girar al sur se llega a la calle San Francisco, luego con rumbo oeste-noroeste sigue por esta calle hasta llegar a Gallo, la recorre hacia el sur hasta la calle Enramadas y con rumbo oeste sigue por esta hasta Peralejo, luego de recorrer esta última en dirección al norte se llega al punto de partida.

➔ ANEXO FOTOS: ÁREA LOS MACEO

Área Beneficencia
Derrotero:

Partiendo de la intersección de las calles Virgen y San Carlos toma rumbo este hasta llegar a la calle Corona, luego sigue por esta rumbo norte hasta la calle Santa Rita, recorre esta calle hasta San Pedro con dirección este, enseguida continúa por esta calle con curso norte hasta Santa Lucía, sigue por esta ruta este hasta la calle Reloj, luego torna al norte hasta llegar a la calle San Basilio, continúa por esta con rumbo este hasta la calle Clarín, y por esta con dirección noroeste se llega a la calle Aguilera, sigue hacia el este por ella hasta llegar a la intersección de Aguilera y Pérez Carbó, y continúa por esta última bordeando el parque de la Libertad (Plaza de Marte) con rumbo norte hasta la esquina de la TRD (Sears), luego se incorpora a la Ave. Victoriano Garzón y con dirección noreste se llega a la calle Hernán Cortés, sigue por esta con rumbo sur hasta la calle Enramadas, luego continúa por ella hacia el oeste hasta la calle Félix Ruenes, prosigue por esta calle con rumbo suroeste hasta llegar a la calle Heredia, después al tornar al oeste se alcanza la calle Plácido, continúa por esta calle rumbo sur hasta San Basilio, sigue con ruta oeste hasta San Agustín, luego con rumbo sur llega a la calle Rey Pelayo y con rumbo oeste desemboca en Clarín, prosigue por esta calle hacia el sur hasta Santa Rosa, ya estando en esta calle se mantiene la dirección sur por la calle Reloj hasta llegar a la calle Princesa, continúa por esta calle rumbo oeste hasta la calle Rabí, luego con rumbo norte llega a la calle Santa Rosa, y siguiendo por ella con ruta oeste alcanza la calle Virgen y con rumbo norte regresa al punto de partida.

➔ ANEXO FOTOS: ÁREA BENEFICENCIA

SUBZONA DE PROTECCIÓN BAJA

Es una subzona escasa en valores urbanísticos y arquitectónicos, lo que define su baja protección y determina que las acciones constructivas tiendan a favorecer el incremento moderado del volumen y la altura edificable, así como mayor flexibilidad en la introducción de nuevas funciones urbanas.

Se delimitan dos áreas, una ubicada hacia el norte de la ciudad histórica (denominada Martí) y otra en la porción sur (nombrada Trocha). Se corresponde con el borde del Centro Histórico, donde predominan parcelas pequeñas, debido a las divisiones ocurridas en el lote de edificaciones. Se evidencia mal estado en los inmuebles, además de transformaciones tipológicas y proliferación de nuevas construcciones realizadas por esfuerzo propio, carentes de valor arquitectónico y ambiental.

Área Martí
Derrotero:

Partiendo de la intersección de las calles Jobito y Ave. Martí toma rumbo este hasta la calle Santo Tomás, sigue por esta rumbo este-sureste hasta la calle Maceo, luego hace un giro por esta calle con dirección suroeste hasta la calle Trinidad, continúa por esta calle con rumbo oeste hasta la calle Reloj, tornando al norte para alcanzar la calle Habana, sigue por esta

con curso oeste hasta la calle Pío Rosado (Carnicería), prosigue por ella rumbo norte hasta la calle los Maceo, luego con rumbo oeste llega a la calle Corona, después torna al sur hasta legar a la calle San Mateo, voltea con rumbo oeste hasta la calle Vargas y luego con rumbo norte se alcanza la calle San Antonio, siguiendo por esta en dirección oeste hasta la calle Jobito, luego voltea al norte hasta el punto de partida.

ANEXO FOTOS: ÁREA MARTÍ

Área Trocha

Derrotero:

Partiendo de la intersección de las calles Carlos Dubois (Barracones) y Santa Rosa toma rumbo este hasta la calle Rabí, sigue por esta en dirección sur hasta la calle Princesa, continúa por esta hacia el este hasta llegar a la calle Reloj, luego prosigue por esta calle con rumbo norte hasta la calle Santa Rosa, torna a la ruta este hasta la calle Clarín, luego se reanuda por esta calle hacia el norte hasta Rey Pelayo, después con rumbo este llega a la calle San Agustín, manteniéndose por esta calle el curso este hasta la calle San Basilio, desemboca a la calle Paraíso con rumbo norte y sigue por esta hasta alcanzar la calle Heredia, luego con direción este continúa por esta calle hasta la calle Félix Ruenes, torna rumbo norte por esta calle hasta la intersección de Ruenes y Enramadas, sigue por esta rumbo este hasta Hernán Cortés, luego por la ruta sur se incorpora por esta misma calle hasta la Ave. 24 de Febrero (Trocha), toma rumbo suroeste por toda esta avenida hasta la intersección de la Ave. 12 de Agosto, hace un giro en la esquina de la carnicería rumbo oeste-suroeste por la Ave. 24 de Febrero hasta la calle Tres Cruces, después continúa rumbo oeste por toda la Ave. 24 de Febrero hasta la calle Puente, siguiendo por toda la avenida toma curso oeste-noroeste hasta la intersección de esta avenida y General Lahera, procede por esta rumbo este hasta la Ave. Jesús Menéndez, sigue con rumbo norte hasta la calle Princesa, y se incorpora por esta calle con rumbo este hasta el punto de partida.

ANEXO FOTOS: ÁREA TROCHA

SUBZONA DE PROTECCIÓN SINGULAR

Se ha delimitado hacia el oeste de la ciudad histórica, denominada La Alameda. Es el borde costero del Centro Histórico, con predominio de parcelas de grandes dimensiones e instalaciones portuarias, marítimas, industriales y de almacenamiento. Las alturas predominantes son de 12 m, con dos niveles edificatorios, aunque los exponentes de las edificaciones de tipología doméstica se identifican por la presencia de códigos estéticos de la etapa colonial de baja altura. Contiene la Alameda Michaelson, que junto a otros parques conforman un sistema de espacios públicos de gran valor.

Es la subzona donde la interrelación del medio construido con la bahía adquiere especial relevancia, definiendo su singularidad, lo que potencia la incorporación de nuevos espacios públicos y la tendencia mayoritaria en las acciones constructivas a la rehabilitación, al completamiento de la imagen urbana y la refuncionalización de los edificios existentes, teniendo en cuenta el desarrollo de un proyecto urbano integral.

ANEXO FOTOS: ÁREA SINGULAR

4.6 REGULACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO

MEDIO AMBIENTE

Equidad social

Artículo 326. Las inversiones (del sector económico emergente) cumplen la premisa de participación en un proyecto de carácter público o socialmente útil en función de la garantía de un desarrollo integral y equilibrado.

Artículo 327. Los proyectos contribuyen a la consolidación del tejido urbano, el mejoramiento ambiental y el beneficio social, por lo que se desarrollan en parques, plazas, paseos, redes de infraestructura, viales y en establecimientos de equipamiento social, de educación, salud, entre otros.

Paisaje urbano

Artículo 328. Toda acción urbanística refuerza el paisaje que distingue al Centro Histórico de Santiago de Cuba a nivel nacional e internacional: la simbiosis extraordinaria entre el medio natural y el construido, el trazado urbano, los miradores naturales, la topografía, su arquitectura tradicional, sus techos inclinados, entre otros.

Infraestructura técnica

Artículo 329. En las obras de restauración y rehabilitación patrimonial se preserva, hasta tanto sea posible, los sistemas de infraestructura original; donde no sea factible, así como en las nuevas obras, se emplea una tecnología innovadora y sustentable.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje

Artículo 330. En las edificaciones que se intervengan dentro de la trama urbana se introduce el reciclaje de materiales propios, el uso de otros ya reciclados anteriormente y materiales de construcción producidos en la localidad para disminuir los costos asociados al transporte.

Transporte

Artículo 331. El transporte público circula por la periferia del territorio patrimonial consolidando las propuestas del Plan Especial de Ordenamiento del transporte público y las áreas especiales con carácter peatonal.

Artículo 332. El transporte de menor porte, como taxis y ómnibus ruteros, se incorpora al sistema de movilidad del Centro Histórico para disminuir el impacto de gases, vibraciones y ruido sobre el medio ambiente.

Edificaciones sustentables

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

Artículo 333. Se preservan aquellos elementos que ayudan a disminuir la radiación solar: galerías, pérgolas, personerías, entre otros; y se establece su uso en las nuevas construcciones.

VENTILACIÓN CRUZADA

Artículo 334. Las ventanas características del centro, que conjuntamente con el patio garantizan la ventilación cruzada en los inmuebles, se mantienen con sus dimensiones típicas.

Artículo 335. En las nuevas edificaciones se garantiza preferentemente la ventilación cruzada a partir de la disposición adecuada de ventanas por cada espacio de habitación, con una superficie mínima de 1,50 m^2.

ILUMINACIÓN NATURAL

Artículo 336. Para cada habitación se construyen uno o dos vanos de fenestración que

permitan la entrada de la luz natural, con una superficie mínima del 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda, y el 40 % para los edificios públicos, para evitar los sistemas de iluminación artificial en horario diurno.

Servicios comunales

Artículo 337. El vertimiento de escombros y desechos se realiza en las áreas previstas en el Plan de Ordenamiento. Las edificaciones ruinosas, solares yermos y espacios públicos se mantienen libres de estos elementos.

Artículo 338. El vertimiento de aguas pluviales provenientes de azoteas se canaliza a través de bajantes y nunca se vierte libre hacia el espacio público.

Artículo 339. Las aguas albañales se canalizan de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

Artículo 340. No se permite el vertimiento de combustible, lubricantes o derivados al sistema de alcantarillado o pluvial.

Elementos para la seguridad del espacio público

Artículo 341. Se establece para los espacios públicos el mantenimiento sistemático de las áreas verdes, el mobiliario urbano y una adecuada iluminación.

Protección del arbolado

Artículo 342. El arbolado en el espacio público o privado se preserva, cuida y poda adecuadamente; en el caso de especies enfermas de plagas son sustituidas de forma inmediata.

Artículo 343. Los carteles, cableado técnico u otros no se soportan sobre el arbolado, se establece su protección ante afectaciones por obras constructivas.

PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Clasificación de los grados de protección I, II, III, IV

Artículo 344. En virtud de lo dispuesto en el Decreto 55 "Reglamento de aplicación de la Ley N.º 2 de Monumentos Nacionales y Locales", se definen los grados de protección y las acciones de intervención para cada uno de ellos.

a. **Grado de protección I:** Bienes de alto nivel y valor que deben conservarse íntegramente, en los que se autorizan y recomiendan las actividades que tiendan fundamentalmente a su restauración y conservación.
b. **Grado de protección II:** Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o al carácter excepcional de estos y, por tanto, tienen modificaciones o alteraciones parciales.
c. **Grado de protección III:** Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen ambientalmente relaciones armónicas con bienes de primer grado de protección; se les admiten modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales, previa aprobación de las entidades competentes.
d. **Grado de protección IV:** Bienes cuya conservación no es deseable debido a que establecen ambientalmente relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grados de protección. Pueden adaptarse, modificarse e incluso demolerse, aunque con un control en el uso que se les asigne en el proyecto de las nuevas construcciones que se efectúen, de modo que no afecte el aspecto ni la integridad de los bienes del primer y segundo grado de protección, ambientalmente vinculados a ellos.

Artículo 345. En documento anexo a estas Regulaciones Urbanísticas del Centro His-

tórico Urbano se emiten Regulaciones Específicas para la intervención en inmuebles según grado de protección.

➔ ANEXO PLANOS: GRADO DE PROTECCIÓN

Frentes de calles de alto valor, corredores comerciales y focos de centralidad

Artículo 346. Clasifican como tal aquellas arterias o calles que vinculan los espacios públicos principales, los corredores peatonales por excelencia y los diferentes vínculos de la ciudad histórica con el resto de la ciudad: Enramadas, Callejón del Carmen, Aguilera, Heredia, Santo Tomás, San Pedro, San Félix, Calvario y Corona.

Artículo 347. En estas arterias solo se realizan acciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas que refuercen la condición de centralidad y el carácter singular y ambiental que poseen.

Artículo 348. Se preserva la condición de corredor comercial de la calle Enramadas y el Callejón del Carmen.

Artículo 349. En los ejes de interconexión que enlazan espacios públicos principales son preferentes las funciones que brinden animación.

Artículo 350. Se establece el uso comercial preferentemente en plantas bajas en aquellos edificios que su tipología lo admita.

Artículo 351. Las acciones a acometer fortalecen los focos de centralidad localizados hacia los bordes del Centro Histórico.

Hallazgos arqueológicos y pinturas murales

Artículo 352. Toda investigación arqueológica en el espacio público, parcela libre o ruina cumple lo siguiente:

a. Ubicación de señalización con información sobre los trabajos que se ejecutan.

b. Establecimiento de medidas de seguridad y restricciones respecto al paso de transeúntes, mediante elementos de protección.

c. Garantía del drenaje pluvial para la conservación de dichos valores y de las obras en general.

Artículo 353. Toda acción de nueva planta, sustitución de edificación anterior, reestructuración o renovación y rehabilitación, que conlleven movimiento de tierra o suponga una oportunidad de investigación del suelo, lleva consigo la inspección arqueológica a cargo del Gabinete Arqueológico de la Oficina del Conservador de la Ciudad.

Artículo 354. La remoción de tierras o la apertura de zanjas en espacios públicos para la instalación de redes de servicio (acueducto, alcantarillado, telefonía, electricidad, entre otros) es controlada por el Gabinete Arqueológico de la Oficina del Conservador de la Ciudad, a los efectos de la detección de restos materiales de objetos de interés, así como oportunidades para la realización de intervención arqueológica.

Artículo 355. Solo en caso requerido se determina la ampliación del ámbito de intervención inicialmente previsto.

Artículo 356. Una vez realizados los trabajos arqueológicos y protegidos los elementos encontrados se procede a la intervención urbanística y arquitectónica.

USO DE SUELO

Artículo 357. Se establece para toda intervención la conservación de la diversidad de usos.

Artículo 358. Es preferente el uso residencial en todo el territorio.

Artículo 359. No se localizan en la zona los usos perjudiciales para el entorno habitado, como gasolineras, depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados al almacenamiento de grandes volúmenes de productos.

Artículo 360. En las plantas bajas de las edificaciones es preferente el uso comercial, garantizando una adecuada visualización hacia el interior del inmueble; en horario nocturno permanece convenientemente iluminado.

Artículo 361. En las nuevas construcciones se establece la preservación de planta baja libre para servicios, lo que permite un adecuado balance de los usos y el fortalecimiento de los puntos focales del vecindario.

Artículo 362. El cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas no es permisible, salvo decisión de la entidad competente, debidamente justificado.

ESTRUCTURA URBANA

Estructura de la manzana y trazado urbano

Artículo 363. Toda intervención dentro de los límites del territorio, ya sea arquitectónica o urbanística, conserva la conformación morfológica definida en el trazado urbano existente, la retícula irregular y las secciones viales características de la ciudad histórica.

OCUPACIÓN DE LA MANZANA

Artículo 364. Se mantiene la ocupación compacta de la manzana.

Artículo 365. La ocupación de la manzana se logra con construcciones en todo su perímetro; de manera excepcional y/o con carácter temporal se dedican parcelas vacantes para usos públicos al aire libre.

Artículo 366. Es permisible la remodelación del interior de la manzana según lo establecido en el Plan de Revitalización del Centro Histórico.

OCUPACIÓN Y FUSIÓN DE PARCELAS

Artículo 367. Se preserva el parcelario tradicional del Centro Histórico.

Artículo 368. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) de la parcela es de 0,85 para edificaciones de hasta 12 m de altura, con 15 % de superficie descubierta.

Artículo 369. Se pueden fusionar parcelas en aquellas manzanas que el Plan de Revitalización identifica con acciones de remodelación, según las características tipológicas de la zona, previa valoración y aprobación de las entidades competentes.

Disposición de la edificación en la parcela

PARCELA COMPACTA

Artículo 370. La parcela compacta es aquella cuando la edificación ocupa hasta el 85 % de la superficie cubierta y el 15 % descubierta a patios, traspatios o patinejos.

Artículo 371. Las tipologías arquitectónicas mantienen las plantas tradicionales del Centro en forma de C, L, O, U.

Artículo 372. La ampliación de las edificaciones no se realiza hacia la superficie descubierta mínima reglamentada de la parcela.

Artículo 373. El pasillo lateral aparece de manera excepcional, siempre y cuando:

- **a.** se configure a partir de la segunda crujía
- **b.** tenga como ancho mínimo 0,75 m
- **c.** asegure la accesibilidad para el mantenimiento

PARCELA SEMICOMPACTA

Artículo 374. La parcela semicompacta es aquella que, aunque la edificación ocupe hasta el 85 % cubierta y el 15 % descubierta, está constituida por pasillos laterales y de fondo o retranqueo de la fachada.

PASILLOS LATERALES Y DE FONDO

Artículo 375. Se conservan los pasillos laterales y de fondo en los edificios que lo posean.

Artículo 376. En las edificaciones con pasillos laterales propios se permite la colocación de acondicionadores de aire y escaleras de acceso a la azotea, siempre y cuando se sitúen a partir de la segunda crujía y no limiten la condición de pasillo.

VISTAS Y LUCES

Artículo 377. Cualquiera de los condueños de una medianería puede abrir en cada habitación, a la altura de las carreras o de los arquitrabes de enraso en cada planta de las que conste el edificio, dos ventanas de forma cuadrada de 0,30 m de lado, colocando en su área reja de hierro y tejido de alambre, cuando dan a patio o jardín descubierto del predio colindante; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera construir o reconstruir su casa total o parcialmente, puede cerrar dicha ventana sin que tenga derecho de impedírselo el dueño del predio colindante.

Artículo 378. No obstante lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las ventanas indicadas no dan el derecho de conservarlas ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

MEDIANERÍA

Artículo 379. El régimen de medianería que caracteriza al centro se mantiene; en caso de mal estado de esta o porque una de las viviendas realice acciones constructivas de remodelación o ampliación, se admite el uso de pared contigua.

Alineación de las edificaciones

ALINEACIÓN CARACTERÍSTICA

Artículo 380. En toda acción constructiva sobre un inmueble se conserva la línea de fachada dominante de la cuadra.

FRANJA DE JARDÍN

Artículo 381. Las franjas de jardín existentes en la zona se conservan aunque no exista condicional de jardín.

Artículo 382. En las parcelas donde no exista condicional, no se admiten nuevas franjas de jardín.

FRANJA DE PORTAL Y/O CORREDOR

Artículo 383. Los portales públicos existentes se conservan, aunque en el Centro Histórico no son característicos y solo aparecen casuísticamente.

Artículo 384. Para los nuevos edificios en las manzanas a remodelar, previstas por el Plan de Revitalización, se establece el uso de portales públicos.

Artículo 385. El medio portal en fachadas no es permisible.

Artículo 386. Los corredores existentes se mantienen libres, no se admite su cierre.

Artículo 387. La construcción de nuevos corredores solo se admite siempre y cuando sea característico en el perfil urbano del tramo de calle.

RETRANQUEOS

Artículo 388. La línea de fachada o construcción se retira al menos una crujía en ampliaciones de edificios o en obra nueva en segundo nivel; de acuerdo con cada una de las subzonas de protección urbana, se norman los niveles, crujías y puntales de dicho retranqueos; en edificios de esquina los retiros se realizan en ambas fachadas.

Artículo 389. En inmuebles con valor patrimonial, retirados de la alineación de fachada predominante, se mantiene su fachada y la alineación que posee.

Artículo 390. En los casos de aquellas edificaciones que están retranqueadas, sometidas a acciones de remodelación, reconstrucción, ampliación u obra nueva, es permisible ajustarse a la línea de fachada predominante.

Sobre la infraestructura vial

VÍAS PÚBLICAS

Artículo 391. Las acciones de conservación y rehabilitación del sistema viario tienen que respetar la estructura y dimensiones existentes.

Artículo 392. Se conservan las dimensiones de aceras, parterres y vías en cada una de las calles existentes.

ESTACIONAMIENTO

Artículo 393. Son permisibles, previo análisis, los estacionamientos en parte de los edificios de servicios, viviendas y mixtos, o en su totalidad, siempre y cuando:

a. Las edificaciones no presenten grado de protección I y II.

b. El ancho de las edificaciones lo permita y su inserción no implique mutilar los elementos ornamentales y compositivos de la fachada.

c. E inmueble se ubique a 10 m o más de la esquina.

d. En parcelas libres con carácter temporal.

e. No se realice en aceras, portales, jardines, espacios semipúblicos u otras áreas del espacio público señalizadas con prohibiciones de acceso y estacionamiento vehicular.

Artículo 394. Los edificios de parqueos de hasta tres niveles se localizan en dependencia de la subzona de protección urbana donde se emplacen.

Artículo 395. En las vías que bordean el parque Céspedes no se admite el estacionamiento de vehículos.

Artículo 396. El estacionamiento es permisible en paralelo a lo largo de las vías, en aquellas no restringidas para esta función; estos no pueden constituirse en parqueos permanentes que obstruyan la libre circulación vehicular por las vías y la afectación de actividades habitacionales y de servicios.

Artículo 397. El estacionamiento o parqueo en las aceras y áreas de jardín no es permisible.

Sobre otras infraestructuras técnicas

Artículo 398. Las redes técnicas se colocan empotradas en fachada, únicamente cuando no impliquen daño físico a la edificación ni atenten negativamente contra su imagen.

Artículo 399. Los servicios de nueva infraestructura técnica o ampliación de la demanda, que requieran tanques, cisternas, cámaras de trasformadores, equipos de climatización y otros, se colocan dentro de la propia edificación y/o parcela.

RED ELÉCTRICA EXTERIOR E INTERIOR

Artículo 400. El suministro de energía eléctrica a cualquier instalación se realiza mediante la acometida aérea o soterrada, según norma técnica, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente.

Artículo 401. Los conductores soterrados al salir de la tierra son canalizados de acuerdo a las normas eléctricas.

Artículo 402. En tanto no se proceda al soterrado, los cables que discurran por las fachadas de los edificios han de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en la línea de medianería en sentido vertical, con adecuada sujeción.

Artículo 403. La colocación de los transformadores no afecta los vanos de fachada.

Artículo 404. Los cierres de los locales que contengan cámaras de transformadores ubicados al interior de inmuebles responden al diseño de la edificación; las que se construyan en inmuebles ruinosos o solares yermos se ejecutan de forma tal que permitan enmascaramiento futuro ante rehabilitación o nueva construcción.

Artículo 405. Los metrocontadores se ubican a la entrada del edificio, en espacios de fácil acceso.

ILUMINACIÓN EXTERIOR

Artículo 406. La iluminación monumentaria se coloca de manera que todos sus elementos componentes queden ocultos y protegidos en lugares públicos.

RED DE CORRIENTES DÉBILES

Artículo 407. Los gabinetes de telefonía se colocan adosados y/o empotrados en los paramentos de los edificios, nunca en área de vanos o interrumpiendo elementos decorativos de carpintería y herrería.

Artículo 408. Los gabinetes telefónicos se ubican en el interior de los inmuebles, según soluciones idóneas en cada caso, siempre y cuando sea factible.

Artículo 409. Las redes para servicios de telefonía y otras se hacen totalmente soterradas, no se permiten los cruzamientos aéreos.

Artículo 410. Las cajas terminales se colocan correctamente tapadas y los bajantes debidamente organizados y con una sujeción adecuada, lo cual es responsabilidad de la entidad proveedora de esos servicios.

Artículo 411. Los conductores soterrados al salir de la tierra no quedan expuestos.

RED DE ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO Y DRENAJE PLUVIAL

Artículo 412. Las redes de diferentes sistemas no se interconectan, válido para las edificaciones y las externas.

Artículo 413. Las nuevas conexiones a la red de alcantarillado y acueducto van soterradas y se resarcen los daños ocasionados en las vías y aceras por la entidad que realiza la acción.

Artículo 414. El drenaje pluvial no se coloca directo hacia la vía pública, va canalizado a través de bajantes pluviales empotrados y soterrados, debidamente conectados a la red pluvial.

Artículo 415. Las tuberías no se colocan expuestas en fachadas.

MORFOLOGÍA URBANA

Tipos y elementos de fachada

FACHADAS

Artículo 416. Para las fachadas se establece que:

a. El propietario u ocupante de la edificación es responsable de mantenerla en buen estado.

b. Las fachadas de edificios ruinosos que poseen grados de protección I, II y III se conservan e incorporan al nuevo proyecto.

c. El mantenimiento o acabado de todos los lados de las edificaciones existentes o de nueva construcción que sobresalgan de sus colindantes tienen que tratarse, en su composición y materiales, de manera coherente con los de la fachada principal.

Artículo 417. El chaflán en las nuevas edificaciones de esquinas, como solución de acceso principal, tiene un ancho máximo de 3 m.

Artículo 418. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones, objeto de protección individualizada, integran sus elementos básicos de composición (cornisas, pretiles, zócalos, etc.) a los de las edificaciones existentes.

Artículo 419. Las soluciones de ritmos y proporción de huecos en la composición de las fachadas se adecuan a las características tipológicas de las edificaciones del entorno y a las específicas de las construcciones catalogadas.

Artículo 420. El cambio de carpintería se realiza siempre que la nueva cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno donde se ubique y a la función del local.

Artículo 421. En edificios no catalogados se modifican las características de su fachada de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

Artículo 422. En aquellas líneas de fachada donde predominen las fachadas simples no se admiten corredores ni portales.

Artículo 423. Los enchapes con materiales como lajas, chinas pelonas u otros similares no se admiten en los zócalos de las edificaciones; los que se realizan con gres cerámico, mármoles y granito o soluciones con repello rústico, entre otros, se evalúan en función de las características del inmueble y del entorno.

Artículo 424. Los elementos ornamentales originales como guardavecinos, herrerías, llamadores, gárgolas y otros se conservan, excepto en casos en que estén deteriorados y la pieza no admita reparación; entonces se procura que las nuevas piezas sean similares a las originales en cuanto a diseño y materiales de fabricación.

Artículo 425. En las fachadas de obras en proceso de remodelación o nuevas se incorpora el pretil como remate.

Artículo 426. En fachada solo se expresan entre dos y tres niveles en las obras nuevas previstas en el plan.

Artículo 427. El puntal del primer nivel correspondiente a la primera crujía en planta baja es como mínimo de 4,50 m para las edificaciones emplazadas en el frente de mar.

Artículo 428. En obras nuevas ubicadas en manzanas sometidas a acciones de remodelación no se admite una expresión estético-formal repetitiva.

Artículo 429. Las fachadas laterales y posteriores vistas se tratan, en su composición y materiales, de manera coherente con los de la fachada principal.

Artículo 430. Se conservan íntegramente los elementos compositivos en las fachadas de las edificaciones con valor patrimonial.

Artículo 431. En inmuebles sometidos a cambios de uso se permiten modificaciones en el tipo de carpintería, en función del nuevo uso de la edificación.

Artículo 432. En obras nuevas se admiten aleros, balcones volados u otros elementos salientes (de carácter ornamental) de la alineación de fachada, siempre que la altura de estos sea a partir de 4 m; no se admiten cabezas de vigas salientes.

Artículo 433. Los equipos de climatización no se colocan con visuales directas a las fachadas principales y laterales.

Artículo 434. La carpintería tipo P no se admite.

Artículo 435. Los niveles de pisos producto de subdivisiones de los originales no se expresan en la fachada.

PRETIL

Artículo 436. Los pretiles actuales se conservan; las acciones de reparación de estos se realizan preservando sus características originales.

Artículo 437. Las fachadas se rematan con pretiles, salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón de su diseño general; las soluciones constructivas y su definición formal se realizan acordes con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno.

Artículo 438. Los pretiles se definen con soluciones de diseño contemporáneo, basados en la interpretación de los tradicionales, su

altura oscila entre 0,60 m y 0,80 m, medidos verticalmente desde el plano de cubierta; en caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de pretil se ajusta a las dimensiones de este.

Artículo 439. Los pretiles se construyen con materiales pétreos, herrería o una combinación de ambos; la incorporación de balaustres se realiza en dependencia del diseño y de la subzona de protección urbana donde se ubiquen.

CERCADOS

Artículo 440. La presencia y características de los cercados se encuentra regulada en cada subzona de protección urbana.

Artículo 441. El cercado perimetral de las manzanas que contienen las otrora viviendas de clases y oficiales se mantiene con iguales características por su alto valor patrimonial; no se modifican, añaden, mutilan o incorporan nuevos elementos a estos.

Artículo 442. Los nuevos cercados, en las zonas donde procede, respetan la alineación de la cuadra y permiten la permeabilidad visual desde el exterior; se dispone que:

a. alcancen una altura máxima de 1,80 m; pueden utilizarse verjas metálicas de hasta 1,20 m, transparentes, sobre antepechos pétreos con 0,60 m de altura máxima; de igual modo se incorporan pilastras pétreas en dependencia de las dimensiones del cercado.

b. No se permiten mallas eslabonadas o cierres con planchas de zinc o con materiales improvisados, salvo para proteger obras en ejecución.

JARDINES

Artículo 443. No se permite la construcción de escaleras en jardines.

ALTURAS

Artículo 444. En relación con la altura de los edificios se cumplen las siguientes disposiciones:

a. La altura se mide por la mayor distancia vertical de la fachada.

b. En la medición no se incluyen torres abiertas, cúpulas, tanques de agua ni cajas de ascensores.

c. La cantidad de niveles mínimos y máximos de las nuevas obras que se inserte en la zona y en manzanas de remodelación dependen de la subzona de protección urbana y de las características específicas del perfil urbano.

d. En las calles donde la topografía es cambiante, la altura de la edificación se mide por el punto medio de sus fachadas.

Artículo 445. La nueva edificación o ampliación que colinde con una edificación grado I de protección no puede superar la altura de esta, independientemente de la altura máxima permitida en la subzona.

Artículo 446. La altura máxima de la nueva edificación se analiza y se decide según estudio volumétrico del contexto, para el caso de que colinde con una edificación grado II o esté en un entorno inmediato a edificios de grado de protección I y II.

Artículo 447. El crecimiento en altura para el resto de los edificios está en dependencia de las características del perfil urbano donde se emplace, las características estructurales del inmueble, así como la subzona de protección.

PUNTALES

Artículo 448. Los puntales máximos y mínimos para las plantas bajas de obras nuevas y ampliaciones en azoteas quedan sujetos para cada una de las subzonas de protección urbana, considerando los siguientes elementos:

a. El puntal del segundo nivel es igual o menor hasta un 10 % que el de la planta baja; el puntal del resto de los niveles se valora según el estudio de perfil.

Artículo 449. Los puntales máximos y mínimos para obras de ampliación u obras nuevas en azoteas retiradas de la alineación de fachada oscilan entre 2,60 m y 3 m.

Artículo 450. En edificaciones que no tengan grado de protección I o II y presenten en planta baja puntal igual o mayor de 5 m, la construcción de un entrepiso solo se realiza a partir del segundo cuerpo estructural, siempre y cuando su estado de conservación y las características estructurales del inmueble lo admitan.

Artículo 451. En edificaciones que no tengan grado de protección I o II y presenten en segundos niveles puntales igual o mayor de 5 m, la construcción de un entrepiso se realiza desde la primera crujía, siempre que se retire al menos 1 m de los vanos de fachada.

Artículo 452. El puntal mínimo en obras nuevas es de 3 m de altura, determinado en correspondencia a la subzona de protección urbana y a la función de la edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Artículo 453. Para los sótanos o semisótanos se establece lo siguiente:

a. La nueva construcción se realiza siempre que la topografía lo permita, cuando uno de sus lados esté por encima del nivel del terreno y se coloquen ventanas para lograr ventilación e iluminación.

b. De no tener ninguno de sus lados libre se sobrepasa 1,20 m como máximo del nivel de la acera para lograr la ventilación e iluminación.

c. En los sótanos existentes se admiten acciones de remodelación y mantenimiento encaminado a la mejora de las condiciones de habitabilidad.

BASAMENTOS

Artículo 454. Los basamentos en nuevas construcciones son preferentes en inmuebles de tipología civil-pública y doméstica, siempre que los entornos admitan esa condicional.

Artículo 455. El uso residencial en los edificios de tipología arquitectónica civil-pública no es permisible.

SALIENTES

Artículo 456. Los salientes se regulan a partir de lo siguiente:

a. En plantas bajas están dentro de la alineación.

b. Se consideran salientes decorativos, las pilastras, cornisas, enmarques, entre otros.

c. El vuelo o la exposición en fachadas de elementos estructurales de las cubiertas, vigas, losas de entrepisos y losas de cubiertas no se admite en los edificios existentes sometidos a acciones de intervención.

d. Los aleros se admiten en obras nuevas, siempre y cuando sea característico en la línea de fachada y el ancho de la acera lo permita; de ser permisible, este no excede el 15 % del ancho de la acera.

e. No se permite la ampliación o construcción de paredes sobre aleros.

f. En plantas bajas no se permiten rejas salientes fijas, así como rejas y puertas que abran hacia afuera; se exceptúan las de los edificios públicos que por normas de seguridad lo requieran como: cines, teatros entre otros.

BALCONES Y TERRAZAS

Artículo 457. En balcones y terrazas que sean visibles desde el espacio público no se admiten tendederas.

Artículo 458. En el segundo nivel de un edificio, cuando el puntal del primer nivel es inferior a 4,50 m, no se admite el balcón volado.

Artículo 459. Sobre los balcones existentes no se admite el cierre total o parcial.

Artículo 460. Los balcones vuelan sobre aceras cuando tienen dimensiones superiores a 1 m.

Artículo 461. Los balcones tienen un vuelo de hasta 0,70 m y cumplen las siguientes condiciones:

a. Las antenas, tanques de agua y otros objetos que se colocan en ellos no son visibles desde la vía pública ni ofrecen peligro alguno.
b. Las macetas se colocan siempre y cuando tengan una adecuada estructura de sujeción.

TERRAZAS

Artículo 462. Las terrazas existentes se mantienen libres, no se permite su cierre.

Artículo 463. En edificios con grado de protección III y IV las terrazas techadas o semitechadas en el segundo nivel edificatorio solo se autorizan en las dos primeras crujías, condicionadas a:
a. El perfil urbano del tramo de calle y las visuales desde los diferentes puntos de la ciudad.
b. Las características formales de la edificación.
c. La ubicación en las subzonas de protección urbana que así lo permiten.

Artículo 464. La cubierta de las terrazas techadas es de tejas de barro, en su defecto se utilizan tejas de zinc pintadas de rojo.

Artículo 465. En terrazas se colocan pérgolas, previo análisis de su impacto formal.

Artículo 466. Las cajas de escalera y tanques de agua se colocan en las terrazas ubicadas después de la primera crujía del inmueble.

MARQUESINAS Y TOLDOS

Artículo 467. Las marquesinas y toldos se colocan sobre aceras cuando tienen dimensiones superiores a 1 m.

Artículo 468. Las marquesinas cumplen las siguientes condiciones en su colocación:
a. Jerarquizar el acceso principal del inmueble.
b. Una altura mínima de 2,50 m sobre el nivel de la acera y sobresalir de la fachada hasta 0,20 m menor que la acera.
c. La estructura se sustente por tensores superiores, nunca con apoyos verticales.
d. No sean soporte de equipos de climatización u otros elementos.
e. El desagüe de la marquesina se canaliza a la vía pública por debajo de la acera.

Artículo 469. Los toldos cumplen las siguientes condiciones:
a. Su altura mínima es de 2,50 m sobre el nivel de la acera o por encima de vanos de puerta o ventanas.
b. Su dimensión se evalúe en correspondencia con el área donde se ubique y la función del inmueble.
c. El material que se use sea lona preferentemente; según las subzonas de protección urbana donde se localice se permite la utilización de otro material adecuado.

VIDRIERAS

Artículo 470. Las vidrieras existentes se mantienen y respeta, su función expositiva, con una ambientación adecuada e iluminación que realce su carácter comercial.

CUBIERTAS

Artículo 471. La cubierta se regula como la quinta fachada, por las características topográficas del Centro Histórico,

Artículo 472. En las edificaciones existentes con grado de protección I y II las cubiertas son inclinadas de tejas de barro.

Artículo 473. En las edificaciones existentes con grado de protección III las cubiertas son inclinadas, de tejas en el cuerpo principal; previa aprobación de la entidad competente se admiten acciones de remodelación de cubierta en el resto del inmueble.

Artículo 474. Las cubiertas de zinc galvanizado o fibrocemento en las edificaciones existentes se pintan de color rojo.

Artículo 475. El material a emplear en las cubiertas inclinadas es tejas de barro; en su defecto y de manera excepcional se permite el uso de tejas de zinc, siempre y cuando tengan una coloración rojiza en su terminación.

Artículo 476. Para las obras de nueva planta se establecen cubiertas planas o inclinadas, siempre que cumplan que:

a. El caballete está paralelo a la vía pública.

b. Las pendientes establecidas en la Norma Cubana.

PALETA DE COLOR

Artículo 477. El estudio de color que se aplique en las edificaciones se define teniendo en cuenta el estilo, época de construcción y el uso que alberguen.

Artículo 478. En las edificaciones multifamiliares o compartidas entre varios propietarios, la aplicación de pintura se realiza de manera integral y no por secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros, pretiles, como a la carpintería y herrería.

Sobre el mobiliario urbano

ELEMENTOS DE DELIMITACIÓN

Artículo 479. Los elementos de delimitación urbana se diseñan a partir de un estudio integral que garantice una coherencia formal.

Artículo 480. Los elementos de delimitación (cadenas, delimitadores vehiculares, entre otros) se colocan solo en puntos de ingreso a áreas peatonales.

Artículo 481. La delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección en los espacios públicos, se realiza con rejas u otros materiales similares, siempre que no sobrepasen la altura de 0,20 m.

ELEMENTOS DE DESCANSO

Artículo 482. Los elementos de descanso (bancos) considerados exponentes de valor histórico se conservan; en caso de excesivo deterioro se sustituyen por otros de similar diseño y material.

Artículo 483. Los elementos de descanso en el espacio público se colocan sin obstaculizar la circulación de personas, utilizan diseños tradicionales o contemporáneos compatibles con el contexto urbano y emplean materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

ELEMENTO DE ILUMINACIÓN

Artículo 484. Los elementos de alto valor asociados al sistema de alumbrado público de la ciudad: farolas, luminarias de postes, lámparas, entre otros, se conservan.

Artículo 485. El elemento de iluminación que se coloque por sustitución o como parte de un nuevo diseño urbano se ubica a una altura mínima de 2,20 m.

Artículo 486. Los parámetros de luminosidad establecidos por la Norma Cubana se respetan, de modo que se garantice el confort ambiental lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Artículo 487. Los elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, resistentes a la intemperie y al vandalismo.

ELEMENTOS ORNAMENTALES
Y CONMEMORATIVOS

Artículo 488. Las fuentes consideradas tradicionales o históricas se conservan íntegramente en su diseño y construcción original.

Artículo 489. Las fuentes ornamentales se colocan previa evaluación de la entidad competente.

Artículo 490. Los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor son conservados; en caso de excesivo deterioro se reproducen.

Artículo 491. Los monumentos ornamentales o conmemorativos no se trasladan de su sitio original.

Artículo 492. La construcción y localización de elementos ornamentales, como bustos so-

bre pedestales, esculturas y conjuntos monumentarios, no obstaculiza las visuales, la circulación peatonal y vehicular; su colocación en lugares públicos y semipúblicos requiere la autorización de la entidad competente.

Artículo 493. La colocación de tarjas cumple las siguientes condiciones:

a. Las adosadas a fachadas no afectan los elementos decorativos o constructivos de estas, la altura en fachada en planta baja y el borde superior no excede los 2 m.

b. Las colocadas sobre pedestales, en espacios públicos, no exceden los 0,60 m de altura y se ubican en puntos que no constituyan obstáculo para la circulación.

HIGIENE PÚBLICA

Artículo 494. Los cestos fijos se ubican en los espacios públicos y lugares de afluencia masiva de personas; son ligeros y de fácil manipulación y limpieza, tienen un diseño uniforme y se fabrican con elementos resistentes.

KIOSCOS Y TELÉFONOS PÚBLICOS

Artículo 495. Los kioscos desmontables para la venta de productos culturales, turísticos y otros servicios se colocan en los espacios públicos con carácter temporal, siempre que respondan a un proyecto urbano.

Artículo 496. Los teléfonos públicos con estructura soportante se colocan a una distancia de 0,80 m de la línea de fachada, y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2 m, para que no obstaculice la libre circulación de personas.

Artículo 497. Los teléfonos públicos adosados a fachadas se colocan sin obstruir accesos principales, portales privados, o partes de fachada que posean elementos decorativos.

CARTELES Y SEÑALIZACIONES

Artículo 498. Los carteles informativos y señalizaciones de orientación, así como columnas anunciadoras en espacios públicos, se colocan:

a. En puntos que no interrumpan la libre circulación y las visuales.

b. Fuera de monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 499. Los elementos de información vertical se ubican sobre las aceras, siempre que el borde inferior del elemento señalizador esté a 2,20 m como mínimo del nivel de la acera.

Artículo 500. Los elementos de información adosados a fachada cumplen los siguientes requisitos:

a. Respeto de los valores urbanísticos y arquitectónicos del inmueble en que se coloque.

b. Colocados sobre el plano de la fachada y en el primer nivel.

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

d. El texto es claramente legible.

e. Pueden ser anuncios lumínicos.

Artículo 501. Los carteles perpendiculares a la fachada se colocan en corredores y vías, a una altura superior de 3 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 502. La señalización de calles se realiza mediante placas adosadas a los muros de fachadas.

Artículo 503. La publicidad con carácter histórico e informativo se coloca sobre soporte resistente, que no exceda una altura de 2 m.

Artículo 504. Los anuncios no se colocan sobre postes de alumbrado, tráfico (indicaciones y semáforos), paradas de transporte público, cabrias u otros análogos en la vía.

Artículo 505. En todas las obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimiento de tierra, se establece la colocación de rótulo identificativo de las características de las obras; dichos carteles se mantienen solamente durante el período máximo de duración de estas, según las condiciones de concesión de las licencias.

Artículo 506. De modo provisional y en ocasiones excepcionales, como ferias, actividades festivas, manifestaciones y exposiciones, se autorizan anuncios publicitarios, limitados al tiempo que dure el acontecimiento, retirándose de inmediato una vez terminen estas actividades.

Artículo 507. La colocación de cualquier clase de publicidad en espacios públicos, muros, entre otros, requiere de la autorización de la entidad competente.

Espacios públicos y áreas verdes

Artículo 508. Las actividades culturales se desarrollan en plazas, parques, paseos, entre otros, siempre que contribuyan al desarrollo de una estructura de servicios y al mismo tiempo revitalicen estas áreas.

Artículo 509. Los espacios públicos del Centro Histórico se clasifican en plazas, plazuelas, parques urbanos, parques de barrios, paseos arbolados, micro-parques y parques infantiles, además de las vías existentes, los portales y los espacios semipúblicos.

CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 510. Se determinan dentro de la clasificación anterior los siguientes espacios urbanos:

a. Plazas: Carlos Manuel de Céspedes, de Marte, Alameda Michaelsen y Dolores.

b. Plazuelas: Santo Tomás, Trinidad, San Francisco, Emilio Bacardí.

c. Parques urbanos: Serrano, Abel Santa María, Ecológico, Martí Crece Ajedrez, José Martí, Michaelsen, Azul, El Platanal, de la Familia.

d. Parques de barrios: Pérez Carbó, Trocha esquina Calvario, Los Compadres, San Germán y Corona, San Carlos y Corona, Rabí y San Carlos, Carlos J. Finlay, Avenida 24 de Febrero y Calvario, De los Periodistas, San Félix y Santa Lucía.

e. Paseos arbolados: Avenida de los Libertadores y Paseo Martí.

f. Microparques: Padre Pico y Enramadas, Santa Lucía y Carnicería, 12 de Agosto y Trocha, Parque Capdevila, Calvario y San Basilio.

g. Parque Infantil: Fortaleza del Cariño, Alameda, Trinidad y Barnada, Ferroviario.

OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 511. Las instalaciones con funciones gastronómicas extienden sus servicios hacia los espacios públicos mediante la ubicación de mesas, con carácter desmontable, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

a. El área que se ocupe no excede los límites del establecimiento al cual se vincula.

b. Colocarse en calles cerradas al tráfico vehicular, inmediatos a la acera, utilizando hasta el 33 % del ancho de la calzada, si el establecimiento tiene en su frente otro con interés de proyectarse hacia el espacio público; en caso contrario, se extienden hasta el 50 % del ancho de la calle.

c. Se reserva una franja de 1,50 m como mínimo entre el espacio ocupado por diferentes establecimientos que permita la circulación peatonal entre ellos.

d. Los toldos o sombrillas se colocan para la protección solar, estando vinculados al mobiliario que se emplee.

e. La delimitación perimetral de estos espacios se realiza mediante la colocación de macetas u otros elementos ligeros con adecuado diseño, siempre que no obstruya la circulación peatonal.

Artículo 512. Los kioscos u otros elementos para festivales, ferias o días festivos se colocan con carácter eventual, cumpliendo lo siguiente:

a. El funcionamiento no obstaculiza la circulación peatonal ni obstruye las visuales espaciales del conjunto.

b. En su construcción se utilizan materiales ligeros.

c. Se comercializan productos culturales u otros como prensa escrita, flores, bebidas, alimentos ligeros (envasados o preelaborados).

d. No se ubican servicios sanitarios, instalaciones y áreas para la cocción de alimentos y fregado, así como tanques de agua elevados.

e. Cuando se colocan más de dos en un mismo espacio, la ubicación depende de un esquema de funcionamiento espacial.

f. No se emplean carpas para la realización de dichas actividades.

Artículo 513. El espacio público no se ocupa con instalaciones fijas que comercialicen productos agropecuarios.

Artículo 514. En espacios públicos (parques, plazas, arterias principales), definidos como prohibitivos, no se realiza actividad comercial permanente.

ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 515. Las acciones que se ejecuten sobre vías urbanas no modifican el carácter público de estas.

Artículo 516. La modificación en la morfología de las aceras y contenes se respalda por proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidades físicas.

Artículo 517. Cuando se rompa el pavimento del espacio público o de interiores, para reparaciones o nuevas inversiones, se organizan los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y puedan restablecerse las condiciones iniciales del pavimento; el inicio de las acciones constructivas está condicionado a disponer de lo necesario para la realización de los trabajos, siendo este proceso responsabilidad de la entidad que ejecuta.

Artículo 518. Se conservan los pretorios existentes en su estado original, para la garantía de la adecuada accesibilidad a edificaciones ubicadas a desnivel, dada las características topográficas de la zona.

Artículo 519. En casos excepcionales se ejecutan nuevos pretorios para el acceso a viviendas de nueva planta por concepto de divisiones, siempre y cuando el ancho de la acera deje una franja de no menos de 0,90 m para la circulación peatonal, previa aprobación de la entidad competente.

Artículo 520. Las acciones constructivas que se ejecuten en plazas, plazuelas, paseos y espacios públicos históricos en general, tienen carácter de restauración y responden a un proyecto urbano, para lo que se tienen en cuenta las siguientes condicionales:

a. Conservar la morfología, diseño y materiales tradicionales.

b. El diseño de las áreas verdes, elementos conmemorativos, ornamentales y de mobiliario urbano, así como las sendas para la movilidad, se realiza bajo criterios de accesibilidad universal.

c. La introducción de cualquier elemento de mobiliario urbano, ornamental o conmemorativo conlleva un estudio general, de modo que se garantice la coherencia en cuanto al perfil y la volumetría de estos espacios públicos en relación con la imagen urbana.

Artículo 521. En espacios públicos y jardines de edificaciones con grado de protección I y II, la intervención es de conservación.

Artículo 522. Se incorpora o sustituye la vegetación en los espacios públicos, siempre que contribuya al mejoramiento estético y ambiental del entorno; se estimula la siembra de especies que reduzcan la contaminación por gases, polvo, y ruido; y en las áreas próximas al mar se siembran especies resistentes a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

Artículo 523. Los ponches en parterres se conservan, la apertura de nuevos se fundamenta en estudios de carácter urbano.

Artículo 524. No se limitan ni incorporan elementos construidos en los espacios semipúblicos asociados a viviendas.

Sobre los aspectos técnico-constructivos

TIPOS DE INTERVENCIÓN
A NIVEL URBANO

Artículo 525. Se admite toda acción constructiva a nivel urbano que no implique la erradicación o deterioro del patrimonio edificado.

ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 526. La acción constructiva se define en cada una de las subzonas de protección urbana, en correspondencia con el grado de protección del inmueble.

Artículo 527. Los inmuebles que requieren acciones de remodelación, reposición u obra nueva se ejecutan a partir de proyectos que permitan la integración físico ambiental de acuerdo a las características de la subzona.

Artículo 528. En los edificios con grado de protección I y II se admite la rehabilitación, y los que tienen grado III se evalúan casuísticamente según el proyecto urbano.

Artículo 529. Las tecnologías y materiales de construcción que se utilizan para la realización de las acciones constructivas está en función de las características de cada edificación y del conjunto urbano, con especial atención en las fachadas y áreas exteriores.

Artículo 530. El sistema constructivo a emplear depende del emplazamiento y las características de la parcela, puede ser convencional y/o semiconvencional.

Artículo 531. En las nuevas construcciones se tiene en cuenta la actividad sísmica característica de la zona, elemento determinante para la aplicación de las tecnologías constructivas.

AMPLIACIONES

Artículo 532. La ampliación de edificios se rige por las siguientes condicionales:

a. No impliquen desalineaciones e invasión de parcelas ajenas.

b. Para todo edificio que no esté catalogado se admite su crecimiento en un piso completo si tiene un solo nivel y lo avala el estudio del perfil urbano de la zona en que se emplaza.

c. En azotea que colinde con un edificio grado de protección I y la intervención sobrepase la altura de este no se realizan ampliaciones.

d. Se retranquean segundos y terceros pisos, previa aprobación específica, acorde a las características tipológicas y constructivas del entorno urbano donde se inserten.

e. La ampliación se adapta volumétrica, estética y constructivamente a lo existente.

f. Se mantiene el ritmo y proporción de huecos de la fachada original que garantice una fachada estéticamente equilibrada.

g. La adición de planta se resuelve con igual tipología estructural que el resto del edificio.

DIVISIÓN Y UNIFICACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 533. La división y unificación de viviendas se realiza cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica y el grado de protección de las edificaciones así lo permitan.

Artículo 534. La división de viviendas con grado de protección III está condicionada a:

a. Cada vivienda resultante tiene 4 m como mínimo de fachada.

b. No se afecten los elementos compositivos de fachada.

c. Las características planimétricas del inmueble faciliten la división. No se admite en edificaciones con planta en forma de L.

d. Las ventanas que dan a la fachada principal permiten su conversión en accesos.

e. La vivienda original tiene 5 m de fachada como mínimo y permite insertar otra en el interior, patios traseros o traspatios y la conversión de ventanas en puertas.

f. Es factible el establecimiento de un acceso común en el interior porque se requiere conservar la fachada original.

g. El inmueble está localizado en esquina y admite la incorporación de un segundo acceso por la otra calle.

Artículo 535. En una vivienda de dos niveles edificatorios, que no esté catalogada, se divide en cada nivel si presenta un ancho superior a 4 m y las características planimétricas y de fachada permiten incorporar un nuevo vano de acceso.

Artículo 536. La unificación de viviendas se realiza cuando sean unidades edificatorias completas y no se afecte la planimetría de ambas.

Artículo 537. La unificación de viviendas que anteriormente fueron divididas se realiza manteniendo su expresión formal coherente.

DEMOLICIONES

Artículo 538. Durante el derribo parcial o total de un edificio se evita la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en caso de demolición parcial; se realizan las obras de señalización, preservación, apuntalamiento y protección y cumplen las condicionales siguientes:

a. Desmonte de elementos de valor como escaleras metálicas, barandas, herrerías, entre otros, y su entrega a la Oficina del Conservador.

b. Los escombros generados por la demolición se bajan por medios mecánicos, canalizaciones u otros, que no afecte al medio ambiente; en ningún caso se arrojan directamente en la vía pública.

c. El acopio de los escombros se retira antes de las 24 horas de la vía pública.

ACCIONES DE DEMOLICIÓN
Y LIBERACIÓN DE AGREGADOS

Artículo 539. En edificios con grado de protección I no se realizan acciones de demolición, de manera excepcional acciones de liberación de agregados y consolidación estructural.

Artículo 540. En edificios con grado de protección II se admiten las demoliciones parciales restringidas.

Artículo 541. La demolición total procede, previa aprobación de la entidad competente, cuando se trate de:

a. Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbe, cuya reparación es imposible y su costo excesivo en relación con su valor cultural y urbano.

b. Edificios con grado de protección IV, en estado malo o que su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano.

c. Obras ilegales, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquiera de los cuatro grados de protección.

Artículo 542. La demolición total de un inmueble se realiza cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en que se ubica, luego de comprobada la imposibilidad de preservar partes y elementos de valor.

Artículo 543. La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones se realiza cuando estos ofrecen peligro de derrumbe o, en caso de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble.

ACCIONES ANTE DERRUMBES

Artículo 544. En caso de derrumbe o demolición la entidad competente ejecuta las siguientes acciones:

a. Señalización de peligrosidad en el área afectada.

b. Clasificación de los elementos de valor (rejas, barandas, guardavecinos, tejas, entre otros) para su entrega a la Oficina del Conservador de la Ciudad.

DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 545. Se declara el estado ruinoso cuando la edificación presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales.

Artículo 546. El primer paso para la iniciación de un expediente de estado ruinoso es la elaboración de un dictamen técnico por la entidad competente.

ACCIONES EN EDIFICIOS RUINOSOS

Artículo 547. El propietario de un edificio ruinoso garantiza su limpieza, seguridad y protección.

Artículo 548. Los apuntalamientos, vertical y horizontal, se realizan para la garantía de la seguridad y salvaguarda de inmuebles con valor patrimonial grados I, II y III; previo dictamen técnico estructural de la entidad competente.

CIERRE DE TRÁNSITO

Artículo 549. El cierre temporal del tránsito de vehículos se realiza cuando:

a. Las intervenciones constructivas a realizar en una edificación ofrecen peligro.

b. El emplazamiento de equipamiento como grúas, trompos y hormigoneras lo requieren para la ejecución de obras.

c. Se acometen acciones de apuntalamiento de inmuebles.

d. Para acometer acciones de reparación y pintura de fachadas que así lo requieran.

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

FACILIDADES TEMPORALES

Artículo 550. Las facilidades temporales se ubican en espacio público en casos excepcionales, previa autorización de la entidad competente, que especifique lugar, área de ocupación y tiempo de duración de los trabajos, así como el empleo de materiales que garanticen una imagen adecuada.

BARBACOAS

Artículo 551. Las barbacoas para uso residencial se construyen siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no afecte esta y se cumplan las siguientes consideraciones:

a. Se exceptúan las edificaciones de grado de protección I.

b. Se localizan solamente en planta baja y a partir de la tercera crujía.

c. Se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.

d. El puntal libre de ambos niveles resultantes es de 2,40 m como mínimo.

e. Adecuada ventilación e iluminación natural.

MEZANINES

Artículo 552. Los mezanines se construyen en las plantas bajas de las edificaciones, siempre que la superficie ocupada no exceda el 50 % de la planta donde se localiza, se retire al menos 3 m de la segunda crujía y el puntal mínimo sea de 2,60 m; se exceptúan los inmuebles con grado de protección I.

ESCALERAS

Artículo 553. Las cajas de escaleras no son visibles desde la vía pública.

PARCELAS LIBRES

Artículo 554. En parcelas libres o con uso temporal (a excepción de los espacios públicos) se ejecuta un cierre a nivel de la línea de fachada predominante que tenga una altura de 2 m; para lo que no se permite el uso de la malla eslabonada, zinc o materiales improvisados.

Artículo 555. En parcelas libres son permisibles usos temporales de carácter cultural, recreativo, estar o estacionamiento.

PATIOS Y PATINEJOS

Artículo 556. Para los patios y patinejos se establecen las siguientes condiciones:

a. Su cierre en inmuebles con patio central y/o lateral, destinados a usos públicos que requieran climatización mecánica, siempre que se utilicen estructuras ligeras y traslúcidas que favorezcan la entrada de aire y la percepción del espacio original; se desarrolla a nivel de azotea o entre niveles si la función es compartida.

b. La recuperación de aquellos patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, facilitando la ventilación e iluminación natural.

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

d. Los patinejos son accesibles para la garantía de la limpieza.

e. Los lavaderos, vertederos, equipos de aire acondicionado o tanques de agua se localizan en los patios o patinejos siempre que ocupen un área inferior al 40 % del total y no ocasionen molestias al vecino colindante.

f. Los bajantes, empotrados o adosados, se localizan en estos para la evacuación de las aguas pluviales, las que llegan al drenaje de la calle a un nivel inferior al contén de la acera.

EDIFICIOS PÚBLICOS REPRESENTATIVOS

Artículo 557. Los edificios públicos representativos se protegen íntegramente; su jerarquización se realiza mediante iluminación monumentaria y la preservación de elementos delimitadores, señaléticas o de áreas verdes, en caso de poseerlas.

Artículo 558. Los elementos arquitectónicos y urbanísticos (volumetría, color, mobiliario urbano, materiales, iluminación) se utilizan para realzar y jerarquizar edificios públicos y representativos.

4.7 REGULACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN URBANA

4.7.1 SUBZONA DE REGULACIÓN PROTECCIÓN URBANA ALTA

USO DE SUELO

Artículo 559. Las edificaciones que poseen valor patrimonial y que están ocupadas por viviendas en ciudadelas se rescatan para usos públicos.

Artículo 560. La calificación del suelo se establece en correspondencia con la tipología arquitectónica de cada inmueble.

Artículo 561. Esta subzona atiende específicamente las siguientes funciones:

a. Residencial: preferente de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: restringido.
- » En planta alta: preferente.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: preferente

b. Alojamiento: permisible de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

c. Administración: restringido de forma general, independientemente de su ubicación en el edificio.

d. Comercio: permisible de forma general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

e. Gastronomía: permisible de forma general, independientemente de su ubicación en el edificio.

f. Salud: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

g. Educación: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

h. Deporte: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

i. Recreación: permisible de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

j. Cultura: permisible de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

k. Religioso: permisible de manera general, condicionado a la totalidad del inmueble.

l. Servicios básicos: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

m. Servicios de nivel de ciudad (episódicos): permisibles de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

n. Almacenes y talleres: prohibitivo de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

o. Agricultura urbana: prohibitivo.

p. Estacionamiento: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: prohibido.
- » En parcelas libres: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

Artículo 562. Las intervenciones en esta subzona se dirigen a la conservación integral, que implica la rehabilitación urbana y el completamiento de los espacios libres puntuales con nuevas edificaciones.

ESTRUCTURA URBANA

Artículo 563. El parcelario del Centro Histórico Urbano se mantiene, en caso de reposición y de obra nueva, la edificación aprovecha la parcela acorde al resto de las regulaciones aquí establecidas.

Artículo 564. Las construcciones no se amplían hacia pasillos laterales, de fondo y jardín en la zona monumental.

MORFOLOGÍA URBANA

Artículo 565. Se conservan los elementos compositivos en las fachadas de las edificaciones, a excepción de aquellas con grado de protección IV que pueden transformarse para adaptarse al entorno.

Artículo 566. En caso de reposición y obra nueva, las fachadas tienen un diseño contemporáneo, respetan los valores urbanísticos y arquitectónicos de la subzona.

Artículo 567. Los vanos de puertas y ventanas mantienen el ritmo y la verticalidad predominante en el resto de las edificaciones del entorno.

Artículo 568. Los aleros y elementos volados fuera de la alineación de fachada son ornamentales.

Artículo 569. Los balconajes y corredores construidos en la etapa colonial, por su excepcionalidad arquitectónica y constructiva, son conservados integralmente.

Artículo 570. Los niveles expresados en fachada son de tres como máximo.

Artículo 571. El puntal del nivel correspondiente a la primera crujía en planta baja es como mínimo de 5 m y en caso de la vivienda 3,50 m.

Artículo 572. Los puntales del segundo nivel se rigen por lo establecido en las Regulaciones Generales.

ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 573. Las acciones constructivas para esta subzona son la conservación y rehabilitación integral, excepcionalmente remodelación parcial siempre y cuando se preserven los cuerpos principales de las edificaciones.

Artículo 574. La división de edificaciones tiene un carácter restrictivo.

Artículo 575. El área mínima para una vivienda resultante de la acción de división es de 60 m^2.

Artículo 576. Las cubiertas de estructura de madera con tejas de barro se conservan.

Artículo 577. Las acciones de ampliación están sujetas a la evaluación casuística por la entidad competente, en dependencia del grado de protección del edificio, el emplazamiento que posee y el resto de los aspectos aquí regulados.

4.7.2 SUBZONA DE REGULACIÓN DE PROTECCIÓN URBANA MEDIA

Esta subzona se dividió en dos áreas: Maceo y Beneficencia. Ambas tienen las mismas características pero no están de forma continua, una se encuentra ubicada al norte y la otra al sur del Centro Histórico.

USO DE SUELO

Artículo 578. La calificación del suelo se establece de acuerdo a la tipología arquitectónica de cada inmueble, atendiendo a las siguientes funciones:

a. Residencial: preferente de manera general, las viviendas que se construyen o rehabiliten respetan las dimensiones de la parcela; en el resto según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: preferente.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

b. Alojamiento: permisible de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

c. Administración: restringido de forma general, independientemente de su ubicación en el edificio.

d. Comercio: permisible de forma general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible

e. Gastronomía: permisible de forma general, independientemente de su ubicación en el edificio.

f. Salud: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

g. Educación: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

h. Deporte: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

i. Recreación: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

j. Cultura: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

k. Religioso: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio en la totalidad del inmueble.

l. Servicios básicos: preferente de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: preferente.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: preferente.
- » En la totalidad del inmueble: preferente.

m. Servicios de nivel de ciudad (episódicos): permisibles de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

n. Almacenes y talleres: restringido de manera general, solo producción de pequeña escala (confecciones y artesanías) y no contaminantes, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: prohibido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: restringido.

o. Agricultura urbana: prohibitivo.

p. Estacionamiento: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: prohibido
- » En parcelas libres: permisibles.
- » En la totalidad del inmueble: permisibles

Artículo 579. Las intervenciones en esta subzona están encaminadas a la rehabilitación urbana y el completamiento de los usos primarios y los servicios públicos que se ofrecen tanto por el estado como por las formas de gestión no estatal.

ESTRUCTURA URBANA

Artículo 580. La reposición de edificaciones y la obra nueva aprovecha la parcela acorde a lo establecido en las presentes regulaciones.

MORFOLOGÍA URBANA

Artículo 581. Las transformaciones en edificaciones con grado de protección IV se realizan, si fuera necesario, para adaptarlas al entorno.

Artículo 582. Los vanos de puertas y ventanas mantienen el ritmo y la verticalidad predominante en el resto de las edificaciones del entorno.

Artículo 583. No se admiten aleros fuera de la alineación de fachada.

Artículo 584. Las cubiertas de estructura de madera con tejas de barro se mantienen en los cuerpos principales de los inmuebles.

Artículo 585. El puntal del primer nivel es como mínimo de 3 m.

Artículo 586. La planta arquitectónica de los primeros niveles de las edificaciones de valor no se altera por la implementación de actividades de servicio.

ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 587. Las acciones constructivas para los inmuebles de esta subzona son la rehabilitación, conservación y ampliación.

Artículo 588. La remodelación parcial en las edificaciones está condicionada a la preservación de su cuerpo principal.

A**rtículo 589.** La ampliación en altura se realiza hasta dos niveles edificatorios en la parte posterior del inmueble.

Artículo 590. La ampliación total se realiza para completar el perfil urbano en aquellos inmuebles que no presentan valor patrimonial.

Artículo 591. La división de las edificaciones tiene carácter restrictivo en función de su preservación íntegra, de aprobarse cumplen lo aquí regulado para este fin.

Artículo 592. Las acciones de remodelación u obra nueva se ejecutan a partir de proyectos que garanticen la integración físico-ambiental, de acuerdo a las características de la subzona.

Artículo 593. Los entrepisos y/o barbacoas se colocan a partir de la segunda crujía, siempre y cuando la altura resultante en cada nivel sea de 2,50 m como mínimo.

Artículo 594. Las edificaciones que se repongan, remodelen o se hagan nuevas poseen hasta dos niveles de altura para el mantenimiento del perfil existente en esta zona.

4.7.3 SUBZONA DE REGULACIÓN PROTECCIÓN URBANA BAJA

Esta subzona se dividió en dos áreas, Martí y Trocha; ambas tienen las mismas características pero no están de forma continua, una está al norte y la otra al sur del Centro Histórico.

USO DE SUELO

Artículo 595. La calificación del suelo se realiza de acuerdo a la tipología arquitectónica de cada inmueble; en esta subzona se atiene a las siguientes funciones:

a. Residencial: preferente de manera general. Las nuevas plantas de viviendas se potencian fundamentalmente en los niveles edificatorios superiores y en las plantas bajas se garantiza un equilibrio de funciones con carácter de servicios públicos que complementen las funciones residenciales.

b. Alojamiento: permisible de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

c. Administración: restringido de forma general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

d. Comercio: permisible de forma general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible

e. Gastronomía: permisible de forma general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.

» En planta alta: restringido.
» En locales de esquina en planta baja: permisible.
» En la totalidad del inmueble: permisible

f. Salud: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
» En planta baja: permisible.
» En planta alta: restringido.
» En locales de esquina en planta baja: restringido.
» En la totalidad del inmueble: permisible

g. Educación: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio.
» En planta baja: permisible.
» En planta alta: restringido.
» En locales de esquina en planta baja: restringido.
» En la totalidad del inmueble: permisible.

h. Deporte: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
» En planta baja: permisible.
» En planta alta: restringido.
» En locales de esquina en planta baja: restringido.
» En la totalidad del inmueble: permisible.

i. Recreación: permisible de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

j. Cultura: permisible de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

k. Religioso: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
» En planta baja: permisible.
» En planta alta: restringido.
» En locales de esquina en planta baja: permisible.
» En la totalidad del inmueble: permisible.

l. Servicios básicos: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
» En planta baja: permisible.
» En planta alta: restringido.
» En locales de esquina en planta baja: restringido.
» En la totalidad del inmueble: permisible.

m. Servicios de nivel de ciudad (episódicos): permisibles de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

n. Almacenes y talleres: restringido de manera general, solo producción de pequeña escala (confecciones y artesanías) y no contaminantes, según su ubicación en el edificio:
» En planta baja: restringido.
» En planta alta: prohibido.
» En locales de esquina en planta baja: restringido.
» En la totalidad del inmueble: permisible.

o. Agricultura urbana: prohibitivo.

p. Estacionamiento: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
» En planta baja: permisible.
» En planta alta: prohibido.
» En parcelas libres: permisible.
» En la totalidad del inmueble: permisible.

Artículo 596. Las intervenciones en esta subzona son la remodelación del fondo edificado, con nuevos edificios de viviendas con servicios en planta baja y la creación de sub centros que descongestionan el centro tradicional.

ESTRUCTURA URBANA

Artículo 597. Es permisible la fusión de más de una parcela, siempre y cuando no exceda los 30 m de ancho y hasta 20 m de fondo.

Artículo 598. La remodelación de la manzana se realiza con un carácter compacto, donde el emplazamiento de las edificaciones ocupe todo el perímetro de esta.

Artículo 599. Las nuevas plantas de viviendas poseen no menos de 60 m^2.

Artículo 600. Según el tamaño de la manzana y de acuerdo a un estudio de detalle urbanístico, se establecen espacios interiores públicos y de servicios que incorporan áreas de juegos infantiles, deportivas, de intercambio social; a las que se accede a través de plantas libres que se prevén en los edificios.

MORFOLOGÍA URBANA

Artículo 601. La intervención en las fachadas de edificaciones se realiza de acuerdo al grado de protección del inmueble.

Artículo 602. Los aleros, balcones volados u otros elementos salen de la alineación de fachada siempre que la altura de estos sea a partir de 2,70 m, no se admiten cabezas de vigas salientes.

Artículo 603. Las manzanas previstas en el Plan de Ordenamiento para ser intervenidas, en las que se mantienen edificaciones, se someten a acciones de mejoramiento estético-formal de fachada que permita su integración urbana y dignificación.

Artículo 604. Las obras nuevas alcanzan hasta cuatro niveles de altura.

Artículo 605. El puntal del primer nivel oscila entre 2,70 m y 4,50 m, en dependencia de las funciones que se desarrollan en el inmueble.

Artículo 606. La construcción de portales públicos en obras nuevas se establece preferentemente para los ejes viales Martí y Trocha.

Artículo 607. Las fachadas laterales y posteriores vistas se tratan en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal.

ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 608. Las acciones constructivas para los inmuebles de esta subzona son la remodelación, reconstrucción y obras nuevas definidas en el plan de ordenamiento urbanístico.

Artículo 609. Las edificaciones emplazadas en niveles altos de terreno pueden alcanzar hasta dos niveles de altura, y las ubicadas en cotas bajas, hasta tres niveles edificatorios.

Artículo 610. Las acciones de división tienen carácter restrictivo en función de la preservación de las dimensiones de la parcela y del adecuado funcionamiento de la edificación.

Artículo 611. La remodelación, total o parcial, se realiza en las edificaciones que no estén ubicadas en manzanas destinadas a proyectos de transformación integral.

Artículo 612. En las edificaciones que se encuentren insertadas en manzanas previstas en el Plan de Revitalización para la remodelación total o parcial se realizan acciones de emergencia y/o mantenimiento en las destinadas a demolerse, las que comprenden reforzamiento estructural y/o apuntalamiento, reparación de fachadas, acciones sobre las redes técnicas, así como intervenciones dirigidas a la conservación de los inmueble a mantener.

Artículo 613. Los inmuebles que requieran acciones de reconstrucción u obra nueva se ejecutan a partir de proyectos que permitan la integración físico-ambiental de acuerdo a las características de la subzona.

Artículo 614. El sistema constructivo que se emplea en obras nuevas es el convencional y semiconvencional no típico.

Artículo 615. Las nuevas construcciones se edifican sobre basamento de 0,40 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 616. Se emplean cubiertas planas o inclinadas, con soluciones ligeras o losas de hormigón armado.

ESPACIO PÚBLICO

Artículo 617. En los espacios semipúblicos no se incorporan elementos construidos, cierres parciales o totales, cercados, carporch, kioscos u otros.

4.7.4 SUBZONA DE REGULACIÓN PROTECCIÓN URBANA SINGULAR

USO DE SUELO

Artículo 618. Las intervenciones para esta subzona son la rehabilitación y refuncionalización del fondo edificado, se admiten remodelaciones para edificios de viviendas con servicios en planta baja en aquellas manzanas que se prevé su transformación.

Artículo 619. La calificación del suelo se establece de acuerdo a la tipología arquitectónica de cada inmueble, en esta subzona se atiene a las siguientes funciones:

a. Residencial: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: preferente.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

b. Alojamiento: preferente de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

c. Administración: restringido de forma general, independientemente de su ubicación en el edificio.

d. Comercio: preferente de forma general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: preferente.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: preferente.
- » En la totalidad del inmueble: preferente.

e. Gastronomía: permisible de forma general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible

f. Salud: restringido de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

g. Educación: restringido de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

h. Deporte: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

i. Recreación: preferente de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: preferente.
- » En planta alta: permisible.
- » En locales de esquina en planta baja: preferente.
- » En la totalidad del inmueble: preferente.

j. Cultura: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: permisible.
- » En locales de esquina en planta baja: permisible.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

k. Religioso: restringido de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

l. Servicios básicos: permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
- » En planta baja: permisible.
- » En planta alta: restringido.
- » En locales de esquina en planta baja: restringido.
- » En la totalidad del inmueble: permisible.

m. Servicios de nivel de ciudad (episódicos): permisibles de manera general, independientemente de su ubicación en el edificio.

n. Almacenes y talleres: restringido de manera general, solo producciones de pequeña escala (confecciones y artesanías) y no contaminantes, según su ubicación en el edificio:
  - » En planta baja: permisible.
  - » En planta alta: restringido.
  - » En locales de esquina en planta baja: restringido.
  - » En la totalidad del inmueble: restringido.

o. Agricultura urbana: prohibitivo.

p. Estacionamiento: Permisible de manera general, según su ubicación en el edificio:
  - » En planta baja: preferente.
  - » En planta alta: prohibido.
  - » En parcelas libres: permisibles.
  - » En la totalidad del inmueble: permisible.

ESTRUCTURA URBANA

Artículo 620. Se aplica lo establecido en las Regulaciones Generales para el Centro Histórico Urbano de Santiago de Cuba.

MORFOLOGÍA URBANA

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Artículo 621. Los puntales del segundo y tercer nivel se rigen por lo establecido en las Regulaciones Generales para el Centro Histórico Urbano de Santiago de Cuba.

Artículo 622. Los portales públicos en obras nuevas se localizan preferentemente en inmuebles que tributen directamente a la Avenida Jesús Menéndez.

ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 623. Las acciones constructivas para los inmuebles de esta subzona son la rehabilitación, ampliación, remodelación y obras nuevas.

Artículo 624. La división de las edificaciones tiene carácter restrictivo en función de su preservación integral.

Artículo 625. Las cubiertas de estructura de madera con tejas de barro se conservan en las edificaciones que tienen la línea de fachada frente al Paseo de la Alameda.

Artículo 626. Las nuevas construcciones se edifican a 0,40 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 627. El sistema constructivo depende del emplazamiento y las características de la parcela, puede ser convencional o semiconvencional.

Artículo 628. Las nuevas plantas de viviendas poseen no menos de 80 m^2, lo que permite el incremento de patios en el interior de la manzana para la garantía del confort climático.

Artículo 629. Las instalaciones de la zona portuaria y ferroviaria constituyen potencial de transformación para el logro de la apertura de la ciudad al mar; para ellas se establece la liberación de áreas para nuevos espacios públicos, según lo planteado en el plan de ordenamiento urbanístico.

CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECÍFICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO

EVOLUCIÓN URBANA DE LA ZONA INTERMEDIA

A fines del siglo XIX la ciudad crece rompiendo sus límites establecidos desde la etapa colonial. Los nuevos grupos sociales de trabajadores urbanos se radicaron cerca de las instalaciones industriales del norte y oeste de la bahía, con soluciones improvisadas, carentes de confort y materiales muy modestos, con excepción de algunas viviendas desarrolladas hacia vías que se abrían a nuevas zonas como: Marimón, Camino Viejo de la Isla, repartos Agüero, San Pedrito, Los Olmos, La Risueña, Santa Rosa, Jiménez y Sorribe.

Al sur de la ciudad se asentó la población emigrada del campo, para constituir barrios marginales que carecían de toda condición de bienestar humano y urbano. Los repartos Chicharrones, Veguita de Galo, Asunción, Municipal, Flores, Zamorana, Portuondo, Altamira, Mariana de la Torres, simbolizan la incapacidad de toda una época para solucionar los problemas básicos de la población de Santiago de Cuba.

Los esfuerzos realizados desde 1903 en el ordenamiento del centro de Santiago de Cuba, aunque positivos, fueron insuficientes y se restringieron a un sector privilegiado, quedaron olvidadas las zonas anteriormente mencionadas.

A fines de 1959 la ciudad ofrecía un panorama con un alto nivel de segregación y agudos problemas urbanísticos y habitacionales para la mayor parte de la población. Muchos han sido los esfuerzos realizados en la ciudad para su transformación, en cuanto a la eliminación de barrios ruinosos e insalubres y la construcción de nuevas viviendas, pero en lo que respecta a la zona delimitada como intermedia, para proceder a emitir las Regulaciones Urbanísticas, aún su precisión se sintetiza en lo que Francisco Ravelo Repilado plantea en la caracterización que le hace a la ciudad en su proyecto de un Centro Cívico para la Ciudad de Santiago de Cuba:

"Resulta insólito (...) permanezca aún después de varios siglos de fundada en tan lamentable estado y en tal atraso, que la hace repelente a cuanta persona consciente se vea precisada a permanecer en ella, o al viajero que se aventure a visitarla. Lo que debió ser magnífica ciudad, no ha sobrepasado aún la etapa de malsano villorio (...). Tan deplorable estado, en cuanto a los citados aspectos es obra de un pasado de inexperiencia y de irresponsabilidad. El porvenir de la ciudad, habrá de forjarlo la voluntad creadora de sus actuales habitantes y podrá ser brillante si se pone en marcha la etapa de rectificaciones que un elemental instinto de conservación aconseja".

➔ ANEXO PLANOS: PLANO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA

5.1 DERROTERO DE LA ZONA INTERMEDIA

ANEXO PLANOS: ZONA INTERMEDIA

1. Subzona Los Olmos

Partiendo de la intersección de la línea férrea y Ave. Juan Gualberto Gómez (Yarayó) toma por esta última rumbo este-noreste hasta la intersección Ave. Juan Gualberto Gómez y Hermanos Miyares, luego torna al este hasta llegar a la Avenida de los Libertadores, siguiendo con dirección sur hasta la Ave. Martí, continúa por esta hasta la línea férrea y torna al noroeste hasta llegar al punto de partida.

2. Subzona Santa Bárbara (este)

Partiendo de la intersección de las calles 5.ª del reparto Santa Bárbara y Ave. Victoriano Garzón toma por esta última rumbo este hasta calle 7, sigue rumbo sur por esta calle hasta José A. Saco (Enramadas), continúa por esta con rumbo este-sureste hasta calle 8, luego con dirección al sur llega hasta la calle Bravo Correoso, voltea al este hasta calle 10, después con rumbo sur desemboca en Alfredo Zayas, prosigue rumbo este hasta llegar a calle 13, luego torna al sur y sigue por esta calle hasta llegar a Pasaje 3, con rumbo oeste llega a calle 12, luego continúa por esta calle con rumbo sur hasta General Miniet, luego toma dirección noroeste por toda esta calle hasta encontrar calle 5.ª y sigue rumbo norte por esta hasta llegar al punto de partida.

3. Subzona Sueño-Santa Bárbara (oeste)

Partiendo de la intersección de la Ave. de los Libertadores y calle 4.ª del reparto Sueño toma por esta última con rumbo sureste hasta la calle Independencia, continúa por esta calle con dirección sureste hasta calle E y calle 4.ª, prosigue por esta última con rumbo sureste hasta la Ave. Victoriano Garzón, se mantiene por esta avenida con rumbo este hasta calle 7 del reparto Santa Bárbara, se incorpora por esta calle con rumbo sur-sureste hasta la calle Aguilera, sigue por esta calle con rumbo este hasta la calle 8, continúa con rumbo sur hasta la Ave. General Miniet, luego con rumbo oeste-noroeste prosigue por esta avenida hasta calle 5.ª del Reparto Santa Bárbara, luego con giro hacia el oeste bordea el parque infantil hasta la calle Zamorana con rumbo norte hasta calle 9 y luego rumbo noreste hasta la Ave. General Miniet, continúa por esta avenida con dirección norte-noroeste hasta la Ave. Victoriano Garzón, sigue por esta avenida con rumbo oeste hasta la calle Carlos Aponte, torna al norte-noroeste hasta la Avenida de los Libertadores, continúa por esta hacia el norte hasta el punto de partida.

4. Subzona Sur (Veguita de Galo, Chicharrones, Dessy, Municipal, Flores, Zamorana y Portuondo)

Partiendo de la intersección de la calle Hernán Cortés y Ave. Victoriano Garzón toma por esta última rumbo este hasta la calle General Miniet, continúa por esta rumbo sureste hasta calle 5.ª del reparto 30 de Noviembre, luego bordea el parque infantil rumbo oeste atravesando el canal hasta incorporarse a la calle Celda, por la que sigue con rumbo noroeste hasta calle 6 del reparto Flores, prosigue al suroeste por esta calle hasta llegar a la intersección de la rotonda de la Ave. Hierrezuelo (Santa Úrsula) y calle 3.ª del reparto Municipal, sigue por esta rumbo suroeste hasta calle D, luego se incorpora con dirección sur a la calle entre el círculo infantil y el local en ruinas hasta calle 6 del reparto Dessy, continúa por esta con rumbo suroeste hasta la calle Capitán Cuevas, se incorpora luego a la calle H del reparto Chicharrones, prosigue con el mismo rumbo hasta la calle 11 del reparto Veguita de Galo, toma luego rumbo noroeste has-

ta Carretera del Morro, hace un giro con rumbo norte por el Combinado Deportivo Virgen Felizola, llega a la Ave. 24 de Febrero (Trocha) y sigue por ella con rumbo este hasta prolongación de Calvario, haciendo un giro hacia el este-suroeste, bordeando la clínica estomatológica Fe Dora y el Hospital Infantil Sur (Colonia Española) hasta interceptar la calle Capitán Cuevas, luego toma rumbo noroeste hasta la Ave. 24 de Febrero (Trocha) para seguir al noreste-este por toda esta calle hasta Aguilera, luego torna rumbo norte por la calle Hernán Cortés hasta llegar al punto de partida.

5. Subzona Mariana de la Torre

Partiendo de la intersección final de los cangrejitos y la Ave. 24 de Febrero (Trocha) toma por esta última rumbo este-sureste hasta la calle 3, recorriendo el frente del edificio de cinco plantas desde Trocha con rumbo este hasta Carretera del Morro, luego hace un giro en la esquina del servicentro Oro Negro y torna rumbo sur bordeando el parque hasta calle A, luego voltea rumbo oeste por esta hasta la Ave. Jesús Menéndez (Cristina), atraviesa el puente y sigue por esta calle con rumbo oeste hasta la calle Castillo Duany, continúa por esta en dirección norte hasta la Carretera Turística, haciendo un giro en la esquina de la bodega del reparto Luis Dagnesse (planta) toma rumbo noreste por toda la carretera hasta la calle Gasómetro, luego toma rumbo oeste y después al norte por la calle Los Tramayos hasta la Ave. del Puerto, haciendo un giro por la esquina del parqueo del Hospital Militar hacia el oeste y luego con rumbo norte hasta el punto de partida.

5.2 CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA ZONA INTERMEDIA

Predomina la parcela compacta, aparece la semicompacta solo en los repartos Sueño, Santa Bárbara y Chicharrones. Se destaca la existencia de patios y el predominio de la medianería. Las franjas de jardín solo se dan en algunas calles como Carretera del Morro, Gasómetro, Avenida Jesús Menéndez, calle 11 e Iglesia en Veguita de Galo y en el reparto Santa Bárbara.

Los portales están presentes en los repartos Sueño y Santa Bárbara, en el resto de la zona se encuentran diseminados en todo el territorio. Se destacan algunas calles donde se perciben de forma continua: Carretera del Morro, Trocha, Avenida Martí, Carretera Central, Patricio Lumumba y Ave. René Ramos. Los ensanches se encuentran dispersos también en toda la zona, no determinándose un área específica.

Respecto a las fachadas, los cercados se aprecian fundamentalmente en el reparto Santa Bárbara, después de la calle 5.ª hacia el límite este de la zona. En el resto se encuentran dispersos, destacándose solo Carretera del Morro. Los portales y jardines también son característicos en el reparto Santa Bárbara, en el área antes delimitada. En el resto se aprecian los primeros indistintamente en cualquier lugar, no así los jardines que aparecen de forma puntual, siendo Carretera del Morro y Capitán Cuevas las más significativas.

Predominan las edificaciones con cubierta de hormigón entre una y dos plantas, con tendencia a crecer en una tercera, con un puntal promedio de 2,40 m, así como la presencia de aleros, balcones y terrazas. Las marquesinas y toldos aparecen fundamentalmente en los repartos Sueño y Santa Bárbara. Abundan las azoteas, no así los sótanos, semisótanos y basamentos.

Los elementos compositivos de fachadas no son predominantes, exceptuando el uso significativo de rejas y balaustradas. Se destacan elementos decorativos y carpintería exterior adecuada en los repartos Sueño y Santa Bárbara.

Los revestimientos y enchapes, con elementos pétreos naturales o artificiales abundan hacia Avenida Jesús Menéndez, Carretera del Morro, Trocha y Santa Úrsula.

Con respecto a la calidad ambiental de la zona, el servicio comunal es adecuado. Se destaca la aceptable imagen urbana en los repartos Sueño y Santa Bárbara, mostrando un adecuado paisaje urbano. Toda la zona está dotada de servicio de alcantarillado y agua así como alumbrado público. Aunque presentan algunos problemas de drenaje (zona inundable), fundamentalmente en Carretera del Morro, Trocha, Gasómetro, calle 3, Camino Viejo del Morro, Jesús Menéndez y Martí, zona baja de Zamorana y Portuondo.

La calidad vial es deficiente en cuanto al trazado y estado constructivo, excepto en los repartos Sueño y Santa Bárbara y otras vías principales de ciudad que atraviesan la zona, como Trocha, Martí, Carretera del Morro y Madre Vieja. También es deficiente el servicio de transporte, con ausencia de estacionamientos y parqueos. De igual manera existen múltiples barreras arquitectónicas. Los garajes solo son significativos en los repartos Sueño y Santa Bárbara.

Con respecto a las intervenciones constructivas a escala urbana predomina la rehabilitación en toda la zona aunque se pueden destacar otras acciones como la reanimación en vías principales (parque Carretera del Morro y calle Trocha y Ave. Yarayó).

Referida a las intervenciones a escala arquitectónica predomina la remodelación como acción principal, excepto en los repartos Santa Bárbara y Sueño que prevalece la conservación. En cuanto a las intervenciones constructivas impera la ampliación o nueva construcción en segunda planta y la reposición de inmuebles en mal estado. En los repartos Sueño y Santa Bárbara se aprecia como predominante la ampliación en segunda planta y el mantenimiento. En el resto de la zona se aprecia cualquier tipo de acción constructiva.

Dentro de la trama urbana (donde predomina el uso residencial), se encuentran instalaciones de producción de forma aislada, muchas de las cuales tienen áreas considerables, pero no fueron identificadas como zona de producción por tener menos de una hectárea. Estas serán reguladas dentro de la zona de producción, por ejemplo, la EMI Desembarco del Granma en la subzona Los Olmos-Sorribe-Jiménez, la fábrica de helado en el reparto Sueño, entre otras.

También dentro de esta zona se aprecian áreas de servicios básicos concentradas, se refiere a las instalaciones educacionales y recreativas secundaria básica Félix Varela, escuela primaria 30 de Noviembre, círculo infantil Antonio Fernández León y la piscina, que se regularán como un área especial.

A modo de resumen, en la zona intermedia de manera general se destacan los siguientes elementos:

a. Existencia de polígonos cerrados (manzanas).
b. Edificación ubicada en profundidad (de frente a fondo).
c. Edificaciones colocadas en el perímetro de la manzana.
d. Existencia de medianerías, con paredes comunes, contiguas o con derecho de arrimo (excepto en el reparto Santa Bárbara desde la calle 5.ª hasta el límite este de la zona residencial intermedia).
e. Fachadas principales paralelas a la calle, alineadas entre sí, con puntales generalmente que oscilan entre 4 y 5 m.
f. Escasa presencia de jardines y garajes, excepto en los repartos Sueño y Santa Bárbara, que son comunes.
g. Aceras generalmente estrechas de 0,75 m a 1 m y regularmente con parterres.
h. Portal y medio portal privado al frente de la edificación.
i. Numeración del inmueble adosada en fachada.
j. Patios interiores o zaguanes de ventilación e iluminación.

k. Existencia de gran cantidad de interiores y cuarterías.
l. Estacionamiento generalmente sobre la calle.

➔ ANEXO FOTOS: PANORÁMICA ZONA INTERMEDIA

5.3 DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DE LA ZONA INTERMEDIA

Para proceder a regular la zona intermedia se partió de recorrerla y consultar diferentes medios bibliográficos, como imágenes satelitales, vuelos de la ciudad, planos cartográficos escala 1: 2000, entrevistas, consultas a expertos; lo cual dio como resultado, para su análisis y evaluación, cinco subzonas, en las que se valoraron:

- Morfología y tipología urbanística.
- Altura de la construcción.
- Disposición de las parcelas.
- Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas predominantes.
- Espacios libres.
- Infraestructuras técnicas.

Las subzonas resultantes para el análisis fueron las siguientes:

1. Los Olmos: compuesta por los repartos Sorribe-Jiménez-Los Olmos
2. Sueño-Santa Bárbara oeste
3. Santa Bárbara este
4. Sur: compuesta por los repartos Veguita de Galo, Chicharrones, Dessy, Municipal, Flores, Zamorana y Portuondo
5. Mariana de la Torre

A continuación se realiza una descripción de estas subzonas:

1. Subzona Los Olmos: Zona densamente ocupada. Predominan las manzanas compactas con formas irregulares, altura de la construcción entre dos y tres plantas, presencia de medianería. Los pocos pasillos laterales existentes son accesos a cuarterías, abundantes en el área.

La topografía es variable, yendo de alta a baja en el sentido este-oeste. Tiene un trazado vial caracterizado por calles largas, donde no está presente el parterre, este solo es distintivo en la Ave. René Ramos Latour. Las aceras en su mayoría se encuentran invadidas por cercados, portales y escaleras, que hacen que se pierda la línea de construcción original y da una imagen de caos cuando se observa panorámicamente una calle.

➔ ANEXO PLANOS: SUBZONA LOS OLMOS

En esta subzona se pueden apreciar cinco áreas diferenciadas:

ÁREA CARPINTERÍA-Castillito (A)

Está compuesta por dos manzanas, ubicadas hacia la Ave. Paseo Martí, una entre las calles Figueredo y Salvador Cisneros y la otra entre las calles Enrique José Varona y Ave. Mariana Grajales. Es un área de renovación en la cual se construyen edificios de hasta cinco plantas, pero falta aún el completamiento en lo referente al mobiliario urbano.

➔ ANEXO FOTOS: ÁREA A

ÁREA LA PIRÁMIDES-Ave. Paseo Martí (B)

Es un área característica por mantener algunos códigos arquitectónicos en sus edificaciones que le aportan valor al entorno, fundamentalmente hacia la Ave. Paseo Martí (límite con el CHU), donde se encuentra la cafetería Las Pirámides, obra del arquitecto Walter Betancourt, clasificada como de grado de protección I.

Se manifiesta como acción urbanística la rehabilitación, con predominio de acciones arquitectónicas: de conservación y rehabilitación.

➔ ANEXO FOTOS: ÁREA B

ÁREA LOS OLMOS NORTE-Jiménez (C)

Es la mayor área de la subzona y enmarca las dos anteriormente descritas. Queda delimitada por la Ave. Patria (Yarayó), Carretera Central, calle Pérez Andrés y Ave. Paseo Martí. Es una zona de rehabilitación urbana, prevalece como acción arquitectónica la remodelación y la rehabilitación y admite cualquier tipo de acción constructiva.

En el área se produjo un proceso de reanimación urbana en la Ave. Patria, centrada fundamentalmente en el tratamiento de las fachadas y el vial. Se destaca en esta área la Ave. René Ramos Latour, por las características de su sección vial, la vegetación existente y el ancho del paseo central que posee, lo que le imprime un carácter muy peculiar al reparto Los Olmos. Este hecho amerita un estudio de renovación urbanística para cualificar el entorno edificado contiguo a él.

➔ ANEXO FOTOS: ÁREA C

ÁREA LOS OLMOS SUR (D)

Delimitada por la calle Pérez Andrés, Ave. Patricio Lumumba y Ave. Martí. Es el área con topografía más ondulada, lo que se demuestra por la existencia de una trama vial más sinuosa. Se aprecian callejones internos sin salidas a grandes manzanas, que dan acceso a interiores y cuarterías. Es una zona de rehabilitación, prevalece como acción arquitectónica la remodelación y la rehabilitación y admite cualquier acción constructiva.

➔ ANEXO FOTOS: ÁREA D

ÁREA SORRIBE (E)

Delimitada por la Ave. Patricio Lumumba, Ave. Paseo Martí, Carretera Central y calle sin nombre, lo cual supone ser la prolongación de Pérez Andrés. Es una zona llana, con manzanas mayoritariamente ortogonales. Posee una línea de fachada definida. Es una zona habitacional donde predomina como acción urbanística la rehabilitación y como acción arquitectónica la remodelación y la rehabilitación, admitiendo cualquier acción constructiva.

➔ ANEXO FOTOS: ÁREA E

2. Subzona Sueño-Santa Bárbara oeste: Zona con adecuada calidad urbanística. Predominan las manzanas rectangulares y compactas, así como la medianería. Las edificaciones están mayoritariamente en buen estado constructivo con alturas que oscilan entre dos y tres plantas. La acción urbanística a destacar es la rehabilitación y en la arquitectónica la rehabilitación y remodelación. Con respecto a la acción constructiva, se observa una amplia gama, se pueden mencionar las obras nuevas, ampliación, división, unificación y reposición.

No está presente en esta subzona el jardín. El parterre es un elemento presente en casi la totalidad de las vías hacia el reparto Sueño. El área perteneciente al reparto Santa Bárbara (entre calle 5.ª y Madre Vieja) contiene lotes estrechos y vías sin parterre.

➔ ANEXO PLANOS: REPARTOS SUEÑO Y SANTA BÁRBARA OESTE

➔ ANEXO FOTOS: REPARTOS SUEÑO Y SANTA BÁRBARA

3. Subzona Santa Bárbara este: Zona con predominio de manzanas compactas, generalmente rectangulares, en terreno levemente ondulado, prevalecen las construcciones en buen estado constructivo, entre una y tres plantas. Son característicos los lotes anchos, pasillos laterales, jardín al frente, cercados, construcciones de tipología constructiva I, con crecimiento en segunda planta y tendencia a una tercera. La acción urbanística que se aprecia es la rehabilitación y en la arquitectónica la conservación y rehabilitación. La acción constructiva más representativa es la ampliación en segunda o ter-

cera planta. En esta área predominan las vías con parterres, así como los garajes.

➔ ANEXO PLANOS: SUBZONA SANTA BÁRBARA ESTE
➔ AENXO FOTOS: SUBZONA SANTA BÁRBARA ESTE

4. Subzona Sur (Veguita de Galo-Chicharrones-Dessy-Municipal-Flores-Zamorana-Portuondo): Es la subzona más grande, conformada por seis repartos de la ciudad, con topografía variable y muy abrupta, en algunos lugares con fuertes pendientes y cuantiosos taludes. Como elemento común de esta subzona está la acción urbanística rehabilitación y admite cualquier acción constructiva.

A continuación se realiza una caracterización por agrupaciones de repartos, según morfología del terreno:

REPARTOS ZAMORANA-PORTUONDO

Zona formada por manzanas de formas irregulares y de diferentes tamaños. El área se caracteriza por el predominio de una topografía llana, más bien baja hacia el sur, donde existen zonas inundables. Está surcada por canales de drenaje soterrados, descubiertos en algunos tramos (calles Pedrera y D).

Predominan las viviendas en regular estado, con un proceso de renovación constructiva fuerte y acelerado. Se distingue el fomento de una zona de centralidad barrial. La vialidad generalmente está en mal estado, tiene un adecuado trazado y sesión provista en su mayoría por aceras y parterres, los que aparecen en tramos discontinuos. Se distingue un área diferenciada respecto a la descripción anterior y es la manzana ocupada por los edificios de 18 plantas, con una ocupación abierta y que forma parte del sistema de centralidad de la ciudad.

➔ ANEXO PLANOS: REPARTOS ZAMORANA Y PORTUONDO
➔ ANEXO FOTOS: REPARTOS ZAMORANA Y PORTUONDO

REPARTO FLORES

Se destaca en esta zona la topografía accidentada en el sentido noroeste-suroeste, no obstante, el territorio está estructurado en manzanas mayoritariamente ortogonales, compactas, predominan lotes estrechos y la medianería. No abundan las vías con parterres, estas solo están presentes en las calles Santa Úrsula, Vista Hermosa y Pizarro. La altura predominante es de dos plantas con tendencia a una tercera. La tipología de construcción es variada, ya que existe un fuerte proceso constructivo por esfuerzo propio. La imagen urbana es deficiente, debido a lo anteriormente expresado y por no observarse un área urbanísticamente culminada.

Se pueden observar taludes y áreas libres no tratadas, así como fuertes pendientes en las vías. Existen vertederos de basura en la calle, destacándose la esquina de calle 6 y Celda.

➔ ANEXO PLANOS: REPARTO FLORES
➔ ANEXO FOTOS: REPARTO FLORES

REPARTOS DESSY-MUNICIPAL

La topografía accidentada es un elemento distintivo de esta zona. Predomina la medianería, siendo significativa la calle Ruiz Rivera. Prevalece la discontinuidad de la línea de fachada. Las viviendas tienden a crecer hasta tres niveles como máximo y muchas están deprimidas con respecto al nivel de la vía a causa de taludes, fundamentalmente en la calle Capitán Cuevas. Poca presencia de jardines y existen parterres solo en calles principales como Santa Úrsula. Esta área está atravesada por canales de drenaje tapados en calle 3.ª y a cielo abierto en la intersección de calle 6.ª y calle 2.ª.

Predomina los viales en mal estado, muchos con problema de trazado. La infraestructura tanto técnica como de servicios es deficitaria.

Se observa como acción urbanística predominante la rehabilitación y todo tipo de acción constructiva.

➔ ANEXO PLANOS: REPARTOS DESSY- MUNICIPAL
➔ ANEXO FOTOS: REPARTOS DESSY-MUNICIPAL

REPARTOS VEGUITA
DE GALO-CHICHARRONES

Existencia de parterres en las calles H, 9 y 11 y predominio de los pasillos intermedios en calle C. Prevalece la medianería, principalmente en la calle B. Inexistencia de aceras en la calle Hermanos Villalón. Mal funcionamiento de la infraestructura técnica en la totalidad del reparto. Predominio de variedad de tipologías constructivas y arquitectónicas, con viviendas de tipología IV en arterias como calle H.

Predominio de la discontinuidad de la línea de fachada y de construcción. Fuertes taludes en la intersección de calle H y 11. Existencia de viviendas deprimidas con respecto al nivel de la vía a causa de los taludes en calle H. El basamento es un elemento generalizado en la subzona, motivado por lo accidentado de la topografía.

Prevalecen alturas en las viviendas, oscilando entre dos y tres niveles. Preponderancia de viviendas con jardines en Carretera del Morro.

Un ambiente a mantener y valorizar en esta área es la calle 12 de Agosto, desde Trocha hasta H, debido a la existencia de parterre con arbolado, así como el denominado parque de chicharrones, de gran arraigo popular. Desde este sitio se aprecian visuales panorámicas de la ciudad, lo cual le imprime un carácter muy peculiar.

➔ ANEXO PLANOS: REPARTOS VEGUITA
DE GALO-CHICHARRONES
➔ ANEXO FOTOS: REPARTOS VEGUITA
DE GALO-CHICHARRONES

SUBZONA MARIANA DE LA TORRE

Zona topográficamente accidentada, con escarpados taludes que forman dos mesetas bien diferenciadas, una acoge un área de parque y la otra a la Escuela de Artes Luis Tejadas; entre ambas se forma una fuerte hondonada, desprovista de una adecuada vegetación y devenida en basurero.

No obstante a lo expresado, la subzona está bien estructurada desde el punto de vista de la vialidad, muchos de los viales tienen una adecuada sección, aunque también se aprecian callejones, escalinatas y algunos trillos.

Las manzanas, a pesar de la característica morfológica de la zona, son de tipo compactas y las parcelas son medianamente grandes. Predomina la medianería. Existe un fuerte proceso constructivo para un cambio de tipología de tipo III a I y el logro de dos a tres plantas. Hay gran cantidad de viviendas en interiores y ciudadelas.

Las calles con parterres aparecen en la parte baja de esta subzona, hacia la calle Trocha, no siendo así en la zona alta. Se distinguen las visuales panorámicas de gran parte de la ciudad y la existencia de un gran parque que se comporta como un mirador.

➔ ANEXO PLANOS: MARIANA DE LA TORRE
➔ ANEXO FOTOS: MARIANA DE LA TORRE

RESUMEN DE LAS CINCO SUBZONAS DE REGULACIÓN DE LA ZONA INTERMEDIA OBJETO DE REGULACIÓN

Nº. SUBZONAS	CARACTERÍSTICA DISTINTIVA
1. LOS OLMOS	• Predomina la medianería • Línea de fachada adulterada por la indiscriminada inserción de escaleras a segunda planta y añadidos hacia la calle, tanto para actividad por cuenta propia, como para uso de garajes u otros • Prevalecen viviendas en interiores y cuarterías • Rehabilitación como acción urbanística predominante • Inicio de acciones urbanísticas de renovación
2. SUEÑO-SANTA BÁRBARA OESTE	• Existe la medianería • Línea de fachada bien definida • Predominio de parterres en vías • Predominio de parcelas medias y estrechas • Manzanas compactas • Rehabilitación como acción urbanística predominante • Las acciones arquitectónicas preponderantes son la conservación y la rehabilitación
3. SANTA BÁRBARA ESTE	• Existe pasillos laterales • Línea de fachada bien definida, se distinguen los cercados • Sobresalen las amplias parcelas y manzanas compactas • Predominio de jardines y garajes • Rehabilitación como acción urbanística predominante • La acción arquitectónica preponderante es la conservación
4. SUR (VEGUITA DE GALO-CHICHARRONES-DESSY-MUNICIPAL-FLORES-ZAMORANA-PORTUONDO)	• Predomina la medianería • Disimiles cruces de canales de drenaje, con conexión del alcantarillado, así como existencia de viviendas sobre estos • Preponderancia de parcelas estrechas y manzanas compactas • Predominio de taludes debido a lo accidentada de la topografía • No abundan los parterres en vías y hay fuertes pendientes en gran cantidad de estas • Aparecen interiores y cuarterías • Rehabilitación como acción urbanística predominante • Se admite cualquier acción constructiva
5. MARIANA DE LA TORRE	• Prevalece la medianería • Son dominantes las manzanas compactas • Predominio de callejones y pasillos a interiores y/o cuarterías • Abundantes taludes • Rehabilitación como acción urbanística dominante • Se admite cualquier acción constructiva

NOTA: No se dan datos de coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS) por no tener un estudio que avale los valores por zonas de la ciudad, lo que se procederá a hacer de inmediato.

5. 4 REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA PARA LA ZONA INTERMEDIA

MEDIO AMBIENTE

Artículo 630. Para las edificaciones localizadas en terreno con topografía accidentada, fundamentalmente en las subzonas Sur y Mariana de la Torre, se establece el tratamiento a los taludes generados en el proceso constructivo, previa aprobación por la entidad competente.

Artículo 631. Los canales de drenaje se establecen tapados, para la mejora de las condiciones de salud ambiental y urbana de la subzona sur.

Artículo 632. Las instalaciones productivas cumplen lo planteado en el Decreto Ley 252 y el Decreto 281, en lo referente al Sistema de Gestión Ambiental, con vistas a evitar los impactos ambientales que afecten los usos del suelo aledaños a estas actividades productivas.

USO DE SUELO

Artículo 633. Es preferente para esta zona la función residencial y son permisibles, según define el Plan general de ordenamiento urbanístico (PGOU), los servicios a la población.

Artículo 634. Para la concentración de servicios, por su carácter de centralidad, se establecen las siguientes áreas:

- Entorno de la cafetería Las Pirámides.
- Calle 7 y Zamorana.
- Entorno Parque de Chicharrones.
- Carretera del Morro y Calle 3.
- Rotonda de Artes y Oficios.
- Rotonda de Portuondo (La Raspadura).
- Trocha y Cristina.
- Área de los edificios de 18 plantas de la Ave. Garzón.

Artículo 635. Se mantienen sin modificación ni alteración de sus funciones los parques y áreas verdes siguientes:

- Parque Santa Úrsula.
- Parque infantil reparto Sueño.
- Área deportiva 30 de Noviembre.
- Parque infantil Madre Vieja.
- Área verde aledaña a los edificios 18 plantas.
- Parque de Chicharrones.
- Parque de Carretera del Morro.
- Parque del Paseo de la Avenida René Ramos Latour.
- Parque de Mariana de la Torre.

Artículo 636. Los parterres se mantienen sin modificación a su estructura, sembrados, preferentemente con árboles ornamentales de sombra, con raíces profundas de copa ancha, fáciles de podar, separados cada uno como mínimo 6 m.

Artículo 637. Los servicios de nivel de ciudad se localizan preferentemente en la Carretera Central, para contribuir a la centralidad de este eje vial.

Artículo 638. Se establece como obligatorio el uso residencial para los locales que aparecen en la tabla siguiente, otros usos son valorados casuísticamente por la entidad competente.

ORGANISMO	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES	ÁREA TOTAL
EMPRESA DE SUMINISTRO AGROPECUARIO	Coronel Argi Lago e/ Hermanos Marín y Néstor Sánchez	Almacén comercial	**746,10 m²**
EMPROMAC	Calle H e/ 3 y C Chicharrones	Fábrica de mosaicos. Tejar	**1 741 m²**
EMPROMAC	Capitán Cuevas e/ 14 y16 Chicharrones	Tejar de tubos y ladrillos	**1 132 m²**
	Camino Viejo del Morro esq. a Carretera del Morro	Parqueo de carros piques y depósitos de basuras	
ASERRÍO BABUM	Prolongación de Calvario s/n e/ Calle 3 y Coronel Argi Lago	Carpintería	
EPASE	Diego Velázquez e/ Escario y Enramadas	Almacén de Alimentos y Base Material de Estudio	**843,9 m²**
INDUSTRIA LOCALES	Calle E esq. 6 Portuondo	Carpintería en mal estado. En uso	**191,6 m²**
EMPANA	Calle 3.ª e/ calle A y B. Reparto Sueño	Actualmente funciona almacén de materiales de la construcción para los damnificados	**389,1 m²**
COMERCIO	Calle C esq. a 3.ª. Reparto Sueño	Antigua bodega	**79,09 m²**

ESTRUCTURA URBANA

SOBRE LA DISPOSICIÓN
DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 639. El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) para la parcela es como máximo del 75 %, con una superficie descubierta de un 25 % como mínimo.

Artículo 640. Las dimensiones de parcelas son variables, de acuerdo a su posición y localización dentro de la zona.

SOBRE LA ALINEACIÓN
DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 641. En las áreas donde exista condicional de jardín privado al frente, este es obligatorio.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

Artículo 642. Se realizan acciones de rehabilitación en la vialidad, previa formulación de un proyecto y aprobación por la entidad competente.

Artículo 643. En las vías Trocha y Ave. Paseo Martí y el reparto Sueño se mantiene el ancho de acera y parterre, sin modificaciones o eliminación de estos elementos; de igual manera en las áreas habituales utilizadas para los festejos carnavalescos.

Artículo 644. La construcción de rampas de acceso a los garajes (desmontables o no) garantiza el curso del drenaje pluvial mediante entubamiento, no ocupando la superficie de circulación de automóviles ni la circulación peatonal (aceras).

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 645. Sobre los canales de drenaje presentes no se localizan nuevas construcciones; en las que ya existen la superficie superior de las losas de hormigón de los canales no son utilizadas como piso.

Artículo 646. Las viviendas y otras edificaciones ubicadas sobre los canales de drenaje no se amplían ni vertical ni horizontalmente.

Artículo 647. Se mantiene el régimen de medianerías en fachadas, en las áreas donde este es imperante, y se considera condicional.

Artículo 648. El crecimiento en altura es hasta tres plantas.

Artículo 649. En las nuevas edificaciones, donde se aplica la progresividad constructiva, se prioriza la ejecución de la fachada con vistas a mejorar la calidad del entorno urbano.

Artículo 650. La colocación de rejas en fachadas, balcones y terrazas se realiza siempre que guarden un diseño adecuado al entorno donde se ubiquen y cumplan con la Norma Cubana de accesibilidad al medio físico.

Artículo 651. Se utiliza pretil en el diseño cuando sea necesario el enmascaramiento de cubiertas visibles desde la calle, en áreas donde no son procedentes.

Artículo 652. Para los frentes de calles de las vías límites con el Centro Histórico Urbano: Ave. Paseo Martí, calle Carlos Aponte, Ave. Garzón (entre las calles Carlos Aponte y Hernán Cortés), calle Hernán Cortés y Ave. Trocha, se aplican las Regulaciones Específicas de la subzona de protección urbana baja de la zona Centro Histórico Urbano.

SOBRE LOS ASPECTOS
TÉCNICO-CONSTRUCTIVOS

Artículo 653. Los solares yermos son edificados cumpliendo con los parámetros arquitectónicos y urbanísticos de la manzana donde se encuentren ubicados, tales como alineación de fachadas, fachada directa a la acera, zaguanes de ventilación, etc.

Artículo 654. Es preferente el uso de cubiertas inclinadas con materiales duraderos, con pendientes establecidas por norma para la evacuación correcta de las aguas pluviales.

Artículo 655. Las parcelas que quedan libres producto de derrumbes y/o demoliciones vuelven a ser edificadas cumpliendo con los requerimientos expresados en las presentes regulaciones.

5.5 REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LAS SUBZONAS DE LA ZONA INTERMEDIA

5.5.1 SUBZONA LOS OLMOS

Artículo 656. Las intervenciones constructivas en la Ave. Yarayó (hoy Patria) mejoran la imagen urbana existente, previa elaboración de un proyecto y con autorización de la entidad competente.

Artículo 657. El crecimiento en altura es hasta cinco plantas en las vías René Ramos Latour, Yarayó, Patricio Lumumba (Cuabitas) y Carretera Central.

Artículo 658. En la Ave. René Ramos Latour se conserva la vegetación existente.

Artículo 659. Para las fachadas de los inmuebles en la Ave. Paseo Martí, desde la línea del ferrocarril hasta la Ave. Patricio Lumumba (Cuabitas) se establece como intervención urbanística la conservación, con las obras arquitectónicas y constructivas que ello implica; de igual manera se aplica para el Área B, entorno de la cafetería Las Pirámides.

Artículo 660. Las intervenciones constructivas en la cafetería Las Pirámides están condicionadas a la presentación y aprobación de un proyecto por la entidad competente.

Artículo 661. Para el área aledaña al Castillito, en las avenidas Paseo Martí y Mariana Grajales, se establece como uso obligatorio el espacio público (parque de estar y área verde).

5.5.2 SUBZONA SUEÑO-SANTA BÁRBARA OESTE

Artículo 662. Se mantiene el régimen de medianería en las primeras crujías.

Artículo 663. Las áreas libres del Estadio Antonio Maceo se preservan para este mismo uso.

Artículo 664. El crecimiento en altura se realiza hasta cinco plantas en las vías Escario, Enramadas, Aguilera y Madre Vieja.

5.5.3 SUBZONA SANTA BÁRBARA ESTE

Artículo 665. Se mantienen los pasillos laterales existentes, con las dimensiones mínimas establecidas para estos.

Artículo 666. El acceso a garajes no afecta el pavimento de las aceras ni la circulación peatonal.

Artículo 667. Se conservan los parterres existentes, sin modificación o eliminación de sus características.

5.5.4 SUBZONA SUR (VEGUITA DE GALO-CHICHARRONES-DESSY-MUNICIPAL-FLORES-ZAMORANA-PORTUONDO)

Artículo 668. El crecimiento en altura se establece hasta cinco plantas en las vías Santa Úrsula, Carretera del Morro, Trocha, Hernán Cortés, Madre Vieja y Celda; las acciones constructivas que se realicen en torno a estas vías priorizan el tratamiento de la fachada.

Artículo 669. Para la esquina formada por las calles Santa Úrsula y Trocha se establece la rehabilitación y refuncionalización urbana, debido al alto valor de sus locaciones.

Artículo 670. Sobre los canales de drenaje no se construyen nuevas edificaciones.

Artículo 671. Los inmuebles localizados sobre los canales de drenaje no se amplían vertical u horizontalmente, ni sobre ellos se realizan intervenciones arquitectónico-constructivas que cambien la tipología constructiva de la edificación.

5.5.5 SUBZONA MARIANA DE LA TORRE

Artículo 672. En las áreas aledañas a la Escuela de Artes Luis Tejadas, en Mariana de la Torre y en zonas libres de esta subzona no se realiza vertimiento libre de basura.

Artículo 673. En construcciones en terreno accidentado, por encima o debajo del nivel de la calle, se protegen los taludes que queden dentro del área de propiedad, expresada su solución desde el proyecto de la edificación.

Artículo 674. Las viviendas que queden por debajo del nivel de la calle se ejecutan con la garantía de una adecuada solución de drenaje, la que se establece desde el proyecto de construcción.

BIBLIOGRAFÍA

1. *Plan General de Ordenamiento Urbano y Territorial. Municipio Santiago de Cuba.* Dirección Provincial de Planificación Física, 2010
2. *Plan General de Ordenamiento Urbano. Ciudad Santiago de Cuba.* Dirección Provincial de Planificación Física, 2010
3. *Plan General de Ordenamiento Urbano. Ciudad Santiago de Cuba.* Dirección Provincial de Planificación Física, 2013
4. Colectivo de autores: "Taller de ideas Futuro de la Ciudad: Santiago de Cuba, 2012". Facultad de Construcciones, Universidad de Oriente, enero 2012.
5. *Regulaciones Urbanísticas de la ciudad de Bayamo.* Dirección Provincial de Planificación Física, provincia Granma, 2016.

ANEXO CRONOLOGÍA

LO ABORIGEN

El territorio donde se asienta lo que es hoy el municipio de Santiago de Cuba perteneció al cacicazgo de Bayaquitiri, y existen numerosos testimonios arqueológicos de su presencia en la zona de Baconao, Damajayabo, Sardinero y Cuba (oeste de la bahía).

DESCUBRIMIENTO

En su segundo viaje en 1494, entró Cristóbal Colón en la bahía santiaguera, dándole el nombre de Puerto del Rey.

ETAPA COLONIAL: SIGLO XVI

1515	**Fundación de la Villa por el adelantado Diego Velázquez, se convierte en capital de la isla.**
1522	Se traslada la catedral de Baracoa a Santiago.
1523	Obtiene el título y armas de ciudad.
1530	Fueron descubiertas Las Minas de Santiago del Prado, El Cobre.
1546	Comienza la explotación de Las Minas de Santiago del Prado, El Cobre.
1515- 1551	**Economía metalista: Oro.**
1551	Se autoriza al gobernador a permanecer en La Habana. Santiago pierde importancia y cae en el olvido.
1551- 1608	Economía de subsistencia. Ocupación del territorio en hatos y corrales. Comercio de rescate.
1551- 1578	Sufre destrucción por sismos.
1599	Inicio de la explotación sistemática de Las Minas de Santiago del Prado, El Cobre.

ETAPA COLONIAL: SIGLO XVII

1607	**Se divide la isla en dos departamentos y se traslada la capital oficialmente para La Habana. Santiago recibe mejoras.**
1608	Se construye el Torreón de El Morro.
1617	Santiago de Cuba (área de la cuenca) posee 26 ingenios y áreas ganaderas. Se comercializa cuero, carnes y sebo con Cartagena, Florida y Portobello, así como azúcar y miel con España.
1620	Existencia del hospital Concepción de María Santísima.
	Parroquia en el Cobre.
1630	Se construye la caja de agua de San Pedro.
	Se traslada la Virgen de la Caridad al Cobre.
1639	Construcción del Castillo San Pedro de la Roca, El Morro.
1665	Crecimiento poblacional de la ciudad motivado por crecida del río Cauto y toma de Jamaica por los ingleses.
1662	Atacada la ciudad por los ingleses. Los pobladores se refugian en El Caney.
1664	Reconstrucción de El Morro y construcción de las baterías en la bahía: La Punta, La Estrella y Santa Catalina.
	Se edifica el Castillo San Francisco en el centro de la ciudad.
1669	Se obtiene un plano de la ciudad donde se muestran cuatro iglesias: Santa Catalina, La Catedral, El Carmen y San Francisco. Y también las fortificaciones: El Castillo de San Francisco en el centro, el Castillo de El Morro, las baterías de la bahía, el Fuerte de Aguadores y la ciudad protegida por una empalizada.
1675- 1687	Reconstrucción de la ciudad. Se le otorga un nuevo aspecto más urbano, sin dejar de ser aún el centro de una vida rural.
1689	Censo (Padrón)

NÚCLEOS	FAMILIAS	PERSONAS
Santiago	463	3035
Santiago del Prado	72	373
Los Caneyes	60	294

ETAPA COLONIAL: SIGLO XVIII

1704	**El Rey Felipe V concedió a la ciudad el título de Muy Noble y muy Leal**
1712	Se conoce el primer plano de la ciudad: 66 manzanas bien conformadas y 15 en formación.
1715	Existen la ermita, el cementerio y la iglesia de Santo Tomás Apóstol.
1722	Se construye el Seminario San Basilio El Magno y las iglesias de Nuestras Señoras de Dolores Trinidad y Santa Lucía.
	Se fundan el Hospital San Juan de Dios y la Casa de Beneficencia.
	Se construye el primer muelle.
	Se sublevan los obreros.
1751	Se conoce el segundo plano de la ciudad: 110 manzanas perfectamente conformadas, con el límite de la Plaza de Dolores.
1771– 76	Nueva concepción del espacio. El espacio físico se fue conformando en espacio económico. Se propone una nueva División Política Administrativa (DPA) en jurisdicciones, partidos pedáneos y cuartones.
1774	Primer censo general. La jurisdicción cuenta con 18 374 habitantes y la ciudad de Santiago de Cuba con 7 220 habitantes.
1779	Apertura del puerto al comercio con todos los puertos de España y neutrales.
1778	Se empedran las principales calles.
	Se establece el alumbrado público.
	Se construye la cárcel Vivac.
	Se reconstruye el muelle.
	Se remodela la plaza de armas.
	Se crea la escuela de primeras letras.
1791	Sublevación de Haití.
1792	Llegada de los franco-haitianos. Se instalan en la ciudad y el territorio de la Gran Piedra y El Cobre, trayendo consigo grandes cambios en lo físico, económico y social.
	Censo: Población de la jurisdicción de 21 121 habitantes.
	Comienza a funcionar la primera imprenta de la ciudad.
1795	Inicio de establecimiento de ingenios y cafetales en la zona de la Gran Piedra y El Cobre.

1913	**Plano de la ciudad: 195 manzanas bien conformadas y 16 en formación.**
1918	Se construye la cuarta catedral. Cambia a la orientación actual.
1920	Se instalan los primeros faroles de aceite de coco.
1822	Se inaugura el teatro Coliseo en la calle Barracones.
1827	Censo: la ciudad alcanza 26 738 habitantes (4000 edificios privados, de ellos 1000 de mampostería, 9 iglesias, cuarteles y edificios públicos).
1830	Comienza la explotación inglesa de las minas de El Cobre. Auge del asentamiento y el territorio.
1840	Construcción del Paseo La Alameda.
1841	Censo: La ciudad alcanza 36 491 habitantes. El territorio del municipio unos 20 000 habitantes.
	Dado el auge económico de El Cobre, se independiza de Santiago como una jurisdicción independiente.
1844	Se inaugura el Ferrocarril El Cobre-Punta de Sal.
	Se inaugura el Acueducto Carreño y se construyen fuentes.
1850	Se inaugura el teatro Reina Isabel II hoy Oriente.
1853	Se construye el sistema de alumbrado de gas, pasando por la calle Gasómetro.
1854	Se construyen varios tramos de alcantarillado en las calles Providencia, San Mateo, San Germán, Trinidad, Enramadas y La Marina.
1855	Gobierno de Varga Machuca.
	Se construyen obras públicas y beneficencias.
	Obras de ornatos de la ciudad.
	Construcción del mercado.
1856	Comienza la creación de pequeñas industrias en la ciudad: destilerías, vinagre, chocolate, tabaco, etc.
1857	Aprobado el proyecto de ordenanza para la ciudad. Se divide en dos distritos y nueve barrios (La Marina, El Tivolí, Catedral, Dolores, San Francisco, Provisional, La Trinidad y Los Hoyos).
1861	Se crea un transporte colectivo desde el puerto hasta la Plaza de Dolores.
1868	Se erige el cementerio de Santa Ifigenia.
1883	Se reducen los barrios a 6 y cambian de nombre (El Cristo, Santo Tomás, Dolores, Catedral, Belén y Trinidad).
	Plano de la ciudad prácticamente conformado por el área de su centro histórico actual.
1886	Ferrocarril Firmeza-Puente La Mina (32 km) que funcionó hasta el 1938.
	Ferrocarril Sigua (12 km).
	Ferrocarril Daiquirí (54 km) que funcionó hasta el 1919.
	Se remodela La Alameda con un jardín botánico.
	Se instala el alumbrado de petróleo en la ciudad.
1895	Santiago es escenario de la Guerra Hispano-Cubana-Norteamericana.
1899	Censo: la ciudad alcanza 43 090 habitantes urbanos y 46 683 habitantes totales. Se le agrega la zona del Dajao, por lo que por primera vez tiene área y población rural. Área 264 ha. Densidad 165 hab/ha.

ETAPA SEUDO-REPUBLICANA: SIGLO XX

La ciudad se va a caracterizar por un fuerte crecimiento poblacional y físico, manteniendo su forma compacta. La vivienda denota la clase social a la que se pertenece, no solo por su imagen sino por su ubicación, así como por lo variado de sus estilos arquitectónicos

1902- 1930	Auge económico en la ciudad y en el territorio. Transformación física y poblacional en la ciudad.
1902	Se termina el Ferrocarril Habana-Santiago de Cuba que llega hasta el puerto. Se construye la estación.
	Se producen grandes transformaciones en el puerto.
	Se rellena el extremo norte de la bahía (1909).
	Se termina la construcción del malecón.
	Se realiza el dragado.
	Construcción de un muelle del Estado (1913).
	Proliferación de la zona de almacenes próxima al puerto.
1903	Se reanima económicamente el territorio.
	Empresa norteamericana se hace cargo de las minas de El Cobre. Cierran en 1919.
	Comienza la explotación de las minas del Este (Firmeza y Daiquirí), propiedades norteamericanas. Cierran totalmente en 1941.
1907	Censo de población
	Ciudad: 45 070 habitantes urbanos y 53 615 totales.
	El Cobre: 1 781 habitantes.
	El Caney: 1 062 habitantes.
	Municipio: 76 663 habitantes totales.
	Para este censo se producen cambios territoriales, pasan a formar parte de la ciudad el barrio de La Laguna del municipio El Caney y Cayo Smith en el municipio de El Cobre. Estos límites se mantienen hasta el triunfo de la revolución.
1908	Comienza el alumbrado eléctrico en la ciudad.
	Se inaugura el tranvía (hasta 1952).
	Se construye el acueducto nuevo: Embalse Chalons, Tanques Santa Ana.
1910	Se construyen las redes en parte del Centro Histórico (inmediaciones de la calle La Marina).
1911	Se construye la carretera del Puerto Boniato.
1913	Comienza la explotación de los pozos de San Juan.
1915	Construcción del edificio de la Aduana.
1916	Se declara la Virgen de la Caridad como Patrona de Cuba. Se consolida El Cobre como centro religioso.
1919	Censo de población
	Ciudad: 62 083 habitantes urbanos y 70 232 totales.
	El Cobre: 1 934 habitantes.
	El Caney: 820 habitantes.
	Territorio del municipio: 92 560 habitantes.
1920	Se construyen algunos tramos de alcantarillado.
1926	Se construye el santuario, el seminario y la hospedería de El Cobre.
1927	Se reconstruye La Alameda.

1929	Por acuerdo del 12 de diciembre cambian los barrios de la ciudad sus nombres.
	En lo urbanístico aparecen nuevos barrios en torno al Centro Histórico: Vista Alegre, Mariana de la Torre, San Pedrito.
	En lo arquitectónico aparece el eclecticismo, estilo que marcará el centro tradicional de la ciudad. Se destacan edificios como: el Hotel Imperial, Casa Granda, Venus, Museo Bacardí, etc.
	Se desarrolla una arquitectura de madera, principalmente en Cayo Smith (Granma), Punta Gorda, El Caney, Boniato y Vista Alegre.
1931-1940	Estancamiento económico en la ciudad. Se desarrolla el estilo arquitectónico art decó.
1931	Censo de población
	Ciudad: 101 508 habitantes urbanos y 103 525 totales.
	El Cobre: 1 670 habitantes.
	El Caney: 977 habitantes.
	Territorio del municipio: 131 668 habitantes.
	En 30 años la ciudad creció más que en cuatro siglos. Había más población en el anillo que en el Centro Histórico (etapa colonial).
1932	Sismo destructor, ocasiona gran deterioro a la ciudad.
	Construcción de la Carretera Central.
1935	Construcción del embalse Charco Mono (17,5 m3).
1940	Construcción de la carretera de Santiago-Siboney.
1941-1950	Auge en las obras públicas, notables transformaciones viales y urbanísticas. Estilo monumental moderno.
1943	Censo de población
	Ciudad: 118 266 habitantes urbanos y 120 577 totales.
	El Cobre: 2 024 habitantes.
	El Caney: 1 296 habitantes
	Territorio del municipio: 153 761 habitantes totales.
1944	Plan de pavimentación de calles por la Comisión de Fomento, fundamentalmente en el Centro Histórico (23 calles-250 cuadras).
	Se construye el alcantarillado. Se divide la ciudad en dos áreas, una por bombeo (con planta en La Alameda) y otra por gravedad.
	Se elabora el proyecto del Plan Regulador para la ciudad y proyecto de Plaza Cívica. Este plan contempla dos anillos circunvalantes, uno en torno al Centro Histórico y otro exterior con algunas áreas en el perímetro urbano con funciones de parques y el Centro Cívico en el área cercana al cuartel Moncada. En este centro se construye el Palacio de Justicia.
1948	Se funda la Universidad de Oriente.
1951-1958	Continúa el auge constructivo en la ciudad. Se desarrolla el estilo racionalista.
1951	Retirada del servicio de tranvía.
	Se urbanizan repartos para la burguesía: Terrazas, Ampliación de Terrazas, Rajayoga, Versalles.
	Se construyen industrias de importancia: refinería de petróleo, planta de molinado de trigo, fábrica de cemento.
	Surgen varios centros recreativos en la bahía y se construye la Carretera Turística.
1953	Censo de población
	Ciudad: 163 237 habitantes urbanos y 166 384 totales.
	El Cobre: 2 586 habitantes.
	El Caney: 1 779 habitantes.
	Territorio del municipio: 206 414 habitantes totales.
1956	Se inaugura el aeropuerto Antonio Maceo.
1958	La ciudad alcanza a finales de este año 192 000 habitantes, un área de 1 350 ha y una densidad de 142 hab/ha

ETAPA REVOLUCIONARIA: SIGLO XX (1959-2000)

Hay un auge constructivo en todos los sectores: educación, salud, industrias, viviendas, etc. Ahora las obras arquitectónicas y de urbanismo se dirigen a satisfacer las necesidades de la población.

Los proyectos se hacen repetitivos, se introducen nuevas técnicas y sistemas constructivos. La ciudad rompe con su forma compacta y tiene un rápido crecimiento extensivo y poblacional.

1959- 1970	**Logros estéticos en algunas obras (Escuela de Medicina).**
	Se comienza a desarrollar la ciudad de manera planificada.
	Se incorpora el sistema constructivo Gran Panel Soviético (GPS).
	Se dictan una serie de leyes: rebaja de alquileres, reforma urbana, reforma agraria, etc.
	Se construyen los repartos 30 de Noviembre, Versalles, Nuevo Vista Alegre.
	Se construyen nuevos centros escolares: 30 de Noviembre, San Pedrito, y se convierten en escuelas los cuarteles Moncada y El Cobre.
	Se construyen centros recreativos en las playas Siboney y Mar Verde, así como la Villa Turística La Gran Piedra. Se convierte en museo el cafetal La Isabelica.
	Se comienza el proceso de industrialización: Combinado 30 de Noviembre, Termoeléctrica Antonio Maceo, planta de prefabricado con el sistema constructivo Gran Panel Soviético (GPS).
	Se construye la planta de filtros, el tanque hongo y el embalse Gilbert.
1963	Se publica en el VII Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA) el primer esquema de desarrollo para la ciudad, que plantea el desarrollo de la vivienda al sur y las industrias al oeste.
	Se elabora una nueva División Política Administrativa (DPA).
	La ciudad pasa a ser centro de municipio, región y provincia de Oriente.
	La ciudad es azotada por el ciclón Flora.
	La Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS) dona la planta de prefabricado. Esto implica un reajuste al primer esquema, incorporando las áreas a construir con el sistema constructivo GPS al noroeste.
	Se proyecta el Distrito José Martí.
1966	Se inaugura el primer micro-distrito de viviendas GPS en el Distrito José Martí.
	Se construye la cafetería Las Pirámides.
1968-1970	Se elabora el segundo esquema de desarrollo de la ciudad. Se mantiene el desarrollo de la vivienda al sur y se asimila el desarrollo del Distrito José Martí. Permanece el área industrial al oeste para las contaminantes y se crean varias áreas industriales dentro de la ciudad para evitar fuertes movimientos pendulares internos. Se plantea una nueva entrada a la ciudad y el traslado del puerto hacia bahía Miradero.
1970	Se realiza el primer censo de población de la etapa revolucionaria.
	Ciudad de Santiago de Cuba: 227 600 habitantes.
	Municipio: 324 274 habitantes.
1971-1980	**Desarrollo de los sistemas constructivos GPS y Girón.**
	Se crean las microbrigadas, que trae consigo un gran impulso a la construcción de viviendas y obras sociales.
	Se construyen gran cantidad de vías en las áreas periféricas de la ciudad.
	Se desarrolla el sistema Girón y se construyen grandes instalaciones como la Formadora de Maestros, círculos infantiles, el Instituto Superior Julio A. Mella, las Escuelas Secundarias Básicas Urbanas (ESBU).
	Se construye el embalse Carlos M. de Céspedes y una nueva Planta de filtros.
	Se construyen los hoteles Las Américas y Balcón del Caribe y el restaurante Leningrado (San Juan), así como las industrias La Cartonera, Calzados Plásticos, Prefabricados, etc.
1975	Plan de 1975, que coincide con la nueva División Político Administrativa y el Primer Plan Quinquenal. Aparece firmado por el Arq. V. Kemetov.

1976	Se aprueba una nueva DPA. Se establece la provincia de Santiago de Cuba. La ciudad deja de ser el centro de Oriente. Se crea el actual municipio de Santiago de Cuba.
	Se elabora el Primer Plan Quinquenal 76-80, donde se contemplan numerosas obras educacionales, industriales y viviendas, etc. para la ciudad y el municipio.
	Se aprueba el tercer esquema de desarrollo de la ciudad al año 2000. Se plantea el crecimiento del nuevo centro urbano Abel Santamaría.
1980	Se declara Monumento Nacional al Centro Histórico Urbano de la ciudad, el 10 de octubre.
1981-1990	**Gran auge constructivo. Revitalización de las microbrigadas y creación de los contingentes. Búsqueda estético-formal.**
1981	Se realiza el segundo censo de población.
	Ciudad Santiago de Cuba: 347 279 habitantes.
	Municipio: 405 456 habitantes.
	En lo urbanístico-arquitectónico se construyen los primeros edificios altos en la ciudad, de 18 y 12 plantas, y el reparto Antonio Maceo.
	Ampliación de Versalles, Van Van y los micro-distritos del nuevo centro urbano Abel Santamaría.
	Se construye la circunvalante Aeropuerto-San Juan-Nudo 5.
1992	Se construye el parque XXX Aniversario en Baconao como área recreativa para la ciudad, el que contiene hoteles, campismos, restaurantes, el Prado de las Esculturas, el Valle de la Prehistoria, el Acuario, etc.
	Se declara por la UNESCO como Reserva de la Biosfera un área del Parque Baconao.
1983	Recibe la ciudad el título honorífico de Ciudad Héroe de la República de Cuba y la Orden Antonio Maceo.
1986	Se maneja la ciudad como un área de conurbación urbana sumándosele la zona de El Caney, debido a un fuerte proceso de crecimiento poblacional.
1988	Se divide la ciudad en cuatro distritos.
	Gran auge constructivo en la ciudad, se comienzan un grupo de obras en saludo al IV Congreso del PCC. Se revitalizan las microbrigadas y se crean los contingentes de la construcción.
1991- 2000	**Período Especial.**
	Nuevos actores y nuevos procesos (Centro Nacional de Investigaciones Sismológicas (CENAIS), Geo-Cuba, Oficina del Conservador de la Ciudad (OCC), Empresa de Telecomunicaciones (ETECSA.SA) y las corporaciones Caracol, Palmares, Cubanacán, Islazul y CIMEX.
	Creación de los cuatro distritos políticos administrativos de la ciudad (26 de julio, Antonio Maceo, José Martí y Abel Santamaría).
	Se prioriza el turismo como actividad económica principal para el país.
	Se revitaliza el centro tradicional.
	Se incorpora la construcción de bajo costo.
	Entre las obras inauguradas en esta etapa, que repercutieron grandemente en la estructura física espacial de la ciudad y su morfología urbana, están: • Plaza de la Revolución Antonio Maceo y su conjunto monumentario • Teatro Heredia, primer teatro construido por la revolución • Ampliación del aeropuerto Antonio Maceo • Sala polivalente • Hotel Santiago de Cuba • Hospital Clínico Quirúrgico Dr. Juan Bruno Zayas • Nueva entrada del ferrocarril (ramal hasta la refinería y nueva terminal ferroviaría) • Salas de video

1991	Se declaran Monumento Nacional 94 asentamientos cafetaleros.
	Se transforma el Parque Baconao en el Polo Turístico Baconao.
1992	Se crean los distritos y consejos populares en la ciudad.
1997	Se incluye en la lista de Patrimonio Mundial al Castillo San Pedro de la Roca, El Morro.
2000	Se incluyen los sitios culturales vinculados al desarrollo cafetalero de la Gran Piedra y el norte de El Cobre en la lista de Patrimonio Mundial.
	En esta etapa se comienza la elaboración del Plan General de Ordenamiento con un nuevo enfoque en los municipios y ciudades.
	Al finalizar este año la ciudad y el municipio de Santiago de Cuba cuentan con una población de 407 470 y 476 748 habitantes respectivamente, la primera con un área de 5607 ha y una densidad de 72 hab/ha.

ETAPA REVOLUCIONARIA: SIGLO XXI (2000–2015)

2000– 2005	**Revolución energética, con la instalación de grupos electrógenos en la ciudad.** **Puntos de gas licuados.**
2006	Elaborado el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU) de la Ciudad de Santiago de Cuba.
2002– 2007	Crecimiento extensivo de la ciudad, ocupada fundamentalmente por viviendas de una planta, con viviendas de bajo costo en el Polvorín, AltaVista San Juan, Micro III, San Andrés y Nuevo Santiago. Se introduce la tecnología venezolana de Petrocasas.
	Inserción de viviendas biplantas y triplantas en urbanizaciones y áreas previstas para edificios altos y servicios.
2005– 2009	Programa de rehabilitación de escuelas, policlínicos, red telefónica, electricidad.
	Inversiones del ALBA: • Planta de tratamiento líquido para residuales de la Refinería de petróleo Hermanos Díaz. • Nueva planta de cemento. • Fábrica de equipos médicos. • Planta de alimentos balanceados para peces. • Planta de pintura. • Planta de jeringuillas. • Planta de bolsas plásticas. • Planta de pañales desechables.
	Batalla de ideas
	Aparición de carritos ligeros estatales en la ciudad con ventas gastronómicas y complejos de carpas.
	Se presenta el PGOU de la ciudad a la Asamblea Provincial.
	Delimitación de la zona costera de acuerdo al Decreto Ley 212.
	Realización de los Estudios de Peligro, Vulnerabilidad y Riesgo para la ciudad por parte del CITMA.
2010– 2015	Se refuerza la actividad por cuenta propia, con una fuerte influencia en la ciudad.
2010	Se realiza una actualización al PGOU de la ciudad.
2012	Azote del huracán Sandy a la ciudad el 24 de octubre.
2013	Nueva actualización al PGOU para resolver las afectaciones del huracán Sandy, a partir del Acuerdo 49 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros (CECM) de 2013.
	Se donan tecnologías constructivas a la ciudad por parte de Ecuador y Venezuela para ayudar a la recuperación de viviendas en la ciudad (Forsa, Petrocasas).
	Nuevas urbanizaciones: Petrocasas en La Risueña y Altos del 30 de Noviembre.
2014	Aprobado por el CECM el PGOU de la ciudad de Santiago de Cuba.
2015	Celebración del 500 aniversario de la fundación de la ciudad de Santiago de Cuba (25 de julio). Se realizan, entre otras, las siguientes obras: • Rehabilitación de la Ave. Patria. • Minifábrica de cerveza. • Paseo marítimo. • Construcción de nuevas viviendas en San Pedrito, Ave. de las Américas y otras zonas de la ciudad. • Reanimación de la calle Enramadas. • Rehabilitación del restaurante Náutico. • Revitalización del subcentro Garzón. • Reanimación de vías principales. • Construcción de las fuentes de la Ave. Garzón y Central. • Incorporación de nuevos mobiliarios urbanos en áreas de la ciudad. • Restauración de la Catedral. • Incorporación de nuevos servicios (Ocio Club, paseos en lancha, entre otros). • Parque de los sueños. • Parque de diversiones.

ANEXO DERROTERO DE LA CIUDAD SANTIAGO DE CUBA

Para establecer los límites de la ciudad de Santiago de Cuba:

Se realizó un análisis de todas las áreas limítrofes o de influencia, teniendo en cuanta las potencialidades de las mismas estableciéndose el límite de la ciudad, la que abarca un área de 6546 a equivalente a 6.5 km^2, teniendo el siguiente derrotero:

DERROTERO CIUDAD SANTIAGO DE CUBA

Parte de la intersección de la carretera del Cristo (elevado) y, la Autopista Nacional continua en dirección Sur por el lado Oeste de La Autopista hasta alcanzar el puente que da acceso a la República, cruza por debajo del punto al lado Este de La Autopista, y continua con el mismo rumbo unos 50 m para interceptar el antiguo acceso a la República, por el cual toma rumbo Este unos 50 m para luego tomar rumbo Noreste, Sureste y Suroeste para envolver las viviendas de La Chivera denominada El Infierno, hasta alcanzar el camino de la República, por el cual continua con rumbo Sureste 250 m, para luego continuar con rumbo Noreste 100 m y 150 m con rumbo Este, y 100 m con rumbo Sur para incluir las viviendas de la empresa RETOMED y el MINAZ hasta interceptar el camino de La República, cruzándolo y continuando con el mismo rumbo por el límite este de las viviendas biplantas existentes para interceptar un arroyo, continuando por dicho arroyo aguas abajo unos 200 m para luego tomar rumbo Sur, hasta interceptar el límite norte del hidropónico La República, continuando con dicho límite con rumbo Oeste hasta interceptar La Autopista Nacional. Continúa por el Este de dicha Autopista y con rumbo Sur hasta el puente de la Autopista frente al Preuniversitario de Ciencias Exactas), continua con rumbo este por el río San Juan aguas abajo unos 150 m hasta interceptar el límite Oeste del Preuniversitario de Ciencias Exactas, por el cual continua con rumbo Noreste primero y luego Este hasta la garita del control de acceso del Preuniversitario de Ciencias Exactas, continua con rumbo Norte y Noroeste hasta interceptar el límite Sur del Hidropónico La República continua con rumbo Este hasta interceptar la carretera de la República por la cual continua con rumbo Norte unos 200 m hasta interceptar el acceso de San Miguel ,sigue por este acceso con rumbo Noreste unos 70 m para luego tomar rumbo Sur con diferentes inflexiones por los fondos de viviendas forestal, viviendas de la Empresa Pecuaria hasta alcanzar el camino que da acceso a la vaquería Sábana Ingenio, continua por dicho acceso unos 100 m con rumbo Oeste hasta interceptar la Carretera de la República ,conti-

nuando por dicha carretera con rumbo Sur 250 m para luego tomar rumbo Sureste, Sur, Oeste y Sureste hasta interceptar el arroyo del Micro Embalse Sábana Ingenio, continuando por el mismo aguas arriba con rumbo Norte hasta interceptar líneas eléctricas, continuando por dichas líneas con rumbo Sureste hasta interceptar el acceso de la Escuela de la ANAP, continuando por dicho acceso con rumbo Este hasta alcanzar calle 5ta de Ducoreaux y el modelo. Continua con rumbo Noreste y Norte por la prolongación de calle 5ta del Rpto. El Modelo hasta interceptar el camino de la Ketty. Sigue con rumbo Este y diferentes inflexiones por el camino de la Ketty hasta interceptar el camino interior a Las Lajas donde se localiza el almacén de Fertilizantes, continua por dicho camino interior de Las Lajas con rumbo Norte y Noreste incluyendo viviendas localizadas a ambos lados de dicho camino hasta interceptar la carretera de Las Lajas. Seguimos por la carretera de las Lajas con rumbo Sureste hasta interceptar el fondo de las viviendas de la calle 26 de julio en el Caney. Sigue primero con rumbo Noreste (diferentes inflexiones) hasta alcanzar el camino de Los Pinos quedando hacia el Oeste fincas de la Cooperativa Joel Jordán y al finalizar la vivienda de Justo M. Quintana. Sigue por el camino de Los Pinos con rumbo Norte unos 150 m para luego tomar rumbo Noroeste y noreste para envolver la vivienda de Mirtha, continuando con rumbo Norte y diferentes inflexiones por los fondos de las viviendas localizadas en este camino que dan fondo con la finca San Fernando y la CPA Joel Jordán hasta alcanzar el camino del Bonete en la zona de Los Pinos, continuando por dicho camino con dicho camino con rumbo oeste 200 m hasta la última vivienda continuando por el lado Oeste de dicha vivienda con rumbo Norte 50 m para luego tomar rumbo 250 m hasta interceptar de nuevo el camino del Bonete continuando por este 50m al Norte, 50 m al Este y 100 m al Sur para luego tomar rumbo Este y diferentes inflexiones hasta el límite Oeste de la finca de Bernarda Gonzáles que coincide con la nave de la U.M convertida en viviendas ,del cual toma rumbo Sureste y Suroeste 70 y 150 m hasta alcanzar 3el camino de los Pinos, continuando por dicho camino con rumbo Sur y diferentes inflexiones por los fondos de las viviendas existentes que limitan con la Antonio Profet hasta la vivienda de la finca Jagüey frente al cementerio del Caney. Continua con rumbo Este y Sureste por el lindero Oeste de la finca jagüey ,continuando por dicho lindero con rumbo Oeste por el fondo de la hilera de vivienda localizadas frente a la entrada del viso hasta la última vivienda donde toma rumbo Sur 50 m hasta interceptar la carretera del Escandel, continuando por esta 100 m hasta interceptar el camino del Espejo .Continua por dicho camino 150 m rumbo Noreste hasta alcanzar límite Norte de la última vivienda continuando por dicho límite con rumbo Oeste 50 m y Sur 75 m para luego continuar con rumbo Este por el fondo de las viviendas existentes hasta alcanzar el arroyo Jagüey, continuando por dicho arroyo aguas arriba 350 m para luego tomar rumbo Noreste y diferentes inflexiones 400 m hasta el límite Oeste de la finca El Espejo de donde toma rumbo Sureste hasta el límite Oeste del almacén de acopio coincidiendo con el camino del Escabel, continuando por dicho camino 150 m hasta alcanzar el límite Oeste de la Facultad Universitaria del MININT. Sigue por dicho límite con rumbo Sureste, Suroeste, Sureste, Sur una distancia aproximada de 500 m con diferentes inflexiones para luego tomar rumbo Oeste, Norte, Oeste y Noroeste con diferentes inflexiones una distancia de 500 m incluyendo todas las instalaciones de dicha escuela hasta interceptar de nuevo el camino del Escandel por el cual continua con rumbo Suroeste hasta el lindero Norte de la vivienda del Rodeo donde vive la familia Barroso las cuales se bordean y se incluyen continuando con rumbo Este Suroeste, Oeste, Suroeste y Oeste hasta

alcanzar dicho camino unos 400 m, para luego continuar por el camino del Rodeo con rumbo Suroeste diferentes inflexiones hasta la intercepción del río Jagüey ,continua por dicho camino del Rodeo 300 m para luego tomar rumbo Noroeste con diferentes inflexiones por el límite Oeste de la finca de frutales dejando dentro del perímetro urbano todas las viviendas existentes hasta salir a la carretera del Caney con una distancia de 400 m, continua por dicha carretera con rumbo Suroeste hasta interceptar la carretera del centro de acopio continuando por dicha carretera con rumbo Sureste hasta interceptar el límite Norte de las instalaciones del MININT (Sección de Tránsito) continuando por dicho límite con rumbo Noreste primero y luego Sureste hasta interceptar el camino del Rodeo por donde continua con rumbo Sur por límite Oeste de vivienda existentes 100 m hasta interceptar el camino de la campana continuando por dicho camino con rumbo Oeste 150 m hasta interceptar el límite Oeste de la finca de Nancy Sánchez continuando por este límite con rumbo Sur, Este, Sureste, Suroeste y Noroeste para envolver la vivienda de dicha propietaria, continuando con rumbo Oeste 100 m para luego tomar rumbo Suroeste y diferentes inflexiones por el fondo de las viviendas de San Andrés hasta alcanzar el límite Norte del taller del MINAGRI (acopio) el cual incluye y continua con rumbo sureste primero, luego Suroeste y Oeste con diferentes inflexiones coincidiendo con el límite Norte de la finca de Juan Obregón hasta alcanzar el camino de San Andrés continuando por el fondo de los patios de las viviendas existentes con rumbo Suroeste, Sureste y Sur hasta el límite Norte de la finca de Guillermo Paredes continuando con rumbo Este hasta alcanzar el río Maisí, continuando por el mismo aguas arriba hasta el Micro Embalse El Mate continuando a campo travieso por el límite Sureste de la finca La Campana hasta la intersección del acceso de la Vaquería Niña Bonita, continuando por este acceso con rumbo Suroeste 100 m hasta interceptar la carretera del Country Club, continua con rumbo Este y diferentes inflexiones el alto de Canasí (Tanque de agua).Continua con rumbo Sur y diferentes inflexiones por el camino de Canasí hasta interceptar la Carretera de la EIDE. Continuando con dicho rumbo para bordear la antena de comunicaciones con rumbo oeste y norte hasta interceptar de nuevo dicha carretera continuando por la misma con diferentes inflexiones y rumbo oeste y norte hasta interceptar el Club de Oficiales y el límite norte de la finca el Marianaje. Continuamos con dicho límite con rumbo oeste hasta interceptar el nivel máximo de agua del macro-embalse de Marianaje el cual bordea por el sur con rumbo suroeste y noroeste hasta el arroyo de dicho embalse el cual continua aguas abajo hasta interceptar el río Maisí continua por dicho por dicho río aguas arriba 70m para luego continuar con el límite norte de la finca el Marianaje y el huerto escolar con rumbo oeste y diferentes inflexiones hasta alcanzar el limite suroeste de construcciones militares, continua por dicho límite con rumbo noroeste 500m hasta interceptar el límite norte de la finca san Juan de la Caridad donde reside la familia Millares Barruecos, continua con rumbo oeste y norte con diferentes inflexiones para incluir el batey de dicha familia hasta interceptar la carretera del caney por donde continua con rumbo suroeste hasta el elevado de la circunvalante y la carretera del Caney . Continúa con rumbo y diferentes inflexiones por el lado este de la circunvalante hasta interceptar el puente elevado de la carretera de Siboney. Sigue con rumbo este 200 m hasta alcanzar el río Maisí continuando por este, aguas arriba 200 m para luego tomar rumbo sur y este y sur por el fondo de las viviendas de san Juan y la fábrica de ladrillos hasta salir a la carretera de siboney continuando por esta hasta el arroyo los mangos por donde continua rumbo Este hasta unos 50. m hasta el asentamiento la Redonda , bordeamos por su lado

Oeste y tomando rumbo Sur a incorporarnos al camino que va a Sardinero, hasta la granja avícola Clodomira Ferrals, la que bordeamos y tomando rumbo Oeste unos 600 m aproximadamente, luego tomamos rumbo Norte a campo traviesa hasta el límite Oeste de la antigua granja avícola Tamara Bunke para envolver e incluir la batería de tanque de distribución de agua del Abel Santamaría, coincidente con área libre localizada al Sur del mercadito, al Sur del agro mercado, continuando con rumbo Noroeste a campo traviesa hasta la Estación de bombeo de agua coincidiendo con el acceso de dicha estación continuando por dicho acceso 450 m hasta el límite sur del Consultorio del Médico de la familia continuando con este límite y bordeando los últimos edificios del Micro I A parte alta con rumbo Suroeste con diferentes inflexiones y Noroeste hasta alcanzar el límite Sur de los talleres de Campismo, continuando con el límite Sur de dicho taller y rumbo Oeste unos 200 m para luego continuar con rumbo Norte 150 m hasta alcanzar el camino de Altavista ,continuando por dicho camino 150 m con rumbo Oeste para acceder por una cañada que conforma el límite Oeste de las viviendas de bajo costo(San Juan Altavista) bordeando las mismas con rumbo Sur, Suroeste y Norte con diferentes inflexiones hasta la carretera que da acceso a la Geominera continuando por esta carretera con rumbo Noroeste 70m hasta interceptar el límite sur de la Geominera continuando por dicho límite con rumbo sur 50m y 200m con rumbo suroeste hasta interceptar la línea de 110kv . Continúa por esta línea con rumbo oeste 600m hasta interceptar el límite este del jardín botánico por el cual se toman e incluye de la siguiente forma: Sureste y diferentes inflexiones 1000m, sur oeste 500m, oeste y diferentes inflexiones 900m hasta alcanzar el camino del jardín botánico, continuando por dicho camino con rumbo norte 100m para continuar por el límite sur de dicho jardín a campo traviesa con rumbo oeste 750m hasta interceptar el río San Juan, continuando por el arroyo Santa Rosa aguas arriba hasta interceptar la circunvalante, continua con rumbo suroeste por la circunvalante hasta interceptar la vía al Aeropuerto por la que continuamos rumbo Suroeste incluyendo Boina Roja para luego con diferentes inflexiones y rumbo Norte interceptar la carretera que va a Ciudamar por la que continuamos con rumbo Suroeste unos 1000m hasta el entronque de la carretera a Punta Gorda, al llegar a este punto tomamos rumbo sur unos 100m luego rumbo Suroeste y Sur unos 200 m , luego rumbo Oeste unos 200 m luego rumbo Norte hasta interceptar la carretera de Ciudamar , continuamos con diferentes inflexiones hasta envolver el Barrio de Ciudamar para salir nuevamente a la carretera de Ciudamar, por la que tomamos rumbo noreste hasta el límite oeste de la escuela náutica, continuamos por toda la costa hasta la carretera de Punta Gorda , por la que continuamos rumbo Oeste hasta envolver por toda la línea de costa Punta Gorda hasta la fábrica de cemento, continua por el litoral de la Bahía con toda su sismicidad (limite Este de dicho litoral) y rumbo Noreste hasta interceptar el Malecón del Puerto Guillermón Moncada (Extremo Noreste de dicho litoral, seguimos 900 m del malecón con rumbo Noroeste hasta la desembocadura del río Yarayó y luego continua por el límite desde dicho litoral con rumbo suroeste hasta interceptar el límite Oeste de dicho litoral con rumbo Suroeste hasta interceptar el límite Oeste del I.N.P(Instituto Nacional de la Pesca), continuamos por el límite Oeste del I.N.P con rumbo Norte 200 m y luego 100 m Noreste para luego continuar con rumbo Norte, Noroeste, 150 m hasta alcanzar el límite sur de los talleres de la pesca(antiguas base de Obras Marítimas) continuando por dicho límite 100 m al Sur - Suroeste y 200 m al Norte- Noreste para luego continuar con rumbo Norte-Noroeste 150 m Oeste - Noroeste y 300 m al Norte por el límite Oeste de la planta procesadora de Aceites hasta

alcanzar el límite Sur del Frigorífico Agropecuario continuando por el límite Sur con rumbo Oeste 130 m y unos 80 m con rumbo Norte hasta interceptar el límite Sur de la Antena de Telecomunicaciones la cual bordea por su límite Sur y Oeste primero rumbo Oeste y luego Norte hasta interceptar el área del Batey de la Antigua Vaquería Caimanes. Sigue con rumbo Noroeste con diferentes inflexiones 300 m hasta alcanzar la cota de 20 m (ojo) sobre el nivel medio del mar, continua por dicha cota con diferentes rumbos e inflexiones: Norte-Noreste 400 m, Oeste 200 m, Norte-Noreste 150 m, Sur-Suroeste 150 m, Norte-Noreste 100 m y Sur-Suroeste 150 m hasta interceptar el límite Noreste de la base Oriental de Almacenes. Continua dicho límite con rumbo Sur –Sureste 100 m y luego continua por Sureste y Sur-Suroeste con una distancia de 700 m y rumbo Sur-Suroeste y 400 m con rumbo Norte-Noroeste hasta interceptar el ramal ferroviario de la Zona Industrial. Sigue por dicho ramal con rumbo Norte - Noreste 500 m hasta interceptar el acceso a la base Oriental de almacenes, continua con el mismo rumbo y diferentes inflexiones por la Carretera de Mar Verde hasta interceptar el acceso a la Planta de Filtro de Paradas coincidente con el corredor eléctrico, continua por dicho corredor y rumbo Norte-Noreste unos 850 m por donde continua por el corredor con rumbo Norte y diferentes inflexiones unos 200 m hasta alcanzar la pre - Cordillera de las alturas de Marimón, continua por dicha ladera Norte-Noreste por el fondo de una serie de viviendas y talleres hasta interceptar el camino de El Cobre(Ave. Capitán Raúl Perozo) continuando por dicha Avenida con rumbo Norte-Noroeste hasta el camino del Cobre, continuando por este camino hasta interceptar la línea de alta tensión que va al Km 10 de la carretera central, al llegar a este punto tomamos rumbo Noreste hasta interceptar el Ferrocarril rápido, continúa por el FFCC con rumbo Noreste hasta interceptar la Carretera Central. Sigue con dicho rumbo hasta interceptar el río El Dajao continuando por este río aguas abajo 300 m para luego continuar por la Calle Cardona con rumbo Sureste –Este y Noreste hasta la calle Antonio Maceo de Cuabitas, continua por el fondo de las viviendas y la Pre - Cordillera de las alturas de Cuabitas 300 m y rumbo Noreste para luego seguir por el límite Oeste y fondo de las viviendas existentes y la Escuela Mariana Grajales con rumbo Norte y diferentes inflexiones hasta alcanzar hilera de viviendas donde reside Ulises el antiguo Delegado de la Circunscripción # 103 hasta interceptar el antiguo ramal ferroviario continuando por dicho ramal y el mismo rumbo hasta interceptar el arroyo del barrio José Martí en Boniato . Continua por dicho arroyo con rumbo Oeste aguas arribas hasta el fondo de las viviendas de Lili Martín. Continuando por dicho fondo con rumbo Sur- Suroeste hasta alcanzar el fondo de la vivienda de Melesis Negresis Ardentey, de este punto continua con rumbo norte- noroeste y diferentes inflexiones por los fondos de las viviendas de Luís Lao Nelson Carbo hasta alcanzar el ferrocarril rápido, continuando por este con rumbo norte noreste hasta el límite oeste de la vivienda de William Rondon. Continúa este derrotero a campo traviesa por los patios de las viviendas de Juan Acosta, Orlando E. Zamora y rumbo oeste hasta alcanzar el arroyo afluente del Río El Cocal, continua por este aguas arriba y diferentes inflexiones 150m para luego tomar a campo traviesa y diferentes inflexiones con rumbo norte noroeste hasta el arroyo San Ignacio continuando por el mismo aguas abajo hasta alcanzar el badén localizado al fondo de la cooperativa de El Dajao, continuando por este camino rumbo norte- noreste 200m hasta alcanzar el camino que sube a la microonda . Continúa con rumbo este sureste a campo traviesa unos 600 m por el fondo de la vivienda existentes hasta el micro ordeño, continuando a campo traviesa con rumbo este hasta alcanzar el fondo de la vivienda de Rigoberto

Pérez, sigue con rumbo sureste por los fondos de las viviendas de Evangelio Ortiz y Juan López de donde toma rumbo Sur hasta interceptar el camino de El Dajao, continua por el mismo con rumbo Este y diferentes inflexiones hasta alcanzar la vivienda límite Oeste de un afectado del ferrocarril , la cual bordea e incluye primero con rumbo Noreste y Este hasta el ferrocarril rápido, continuando por este con rumbo Noreste hasta el arroyo La Inesita, continuando por el mismo aguas arriba por los fondos de las viviendas existentes y con rumbo Norte - Noroeste, Norte - Noreste y Este hasta interceptar la carretera del Puerto de Boniato continuando por esta con rumbo Norte hasta interceptar el límite Sur de la Cárcel de Boniato el cual tomamos con rumbo Oeste y diferentes inflexiones hasta alcanzar el límite Oeste de dicha cárcel 850 m. Continuando por dicho límite con rumbo Norte 300 m para luego continuar Norte-Noreste 400 m y luego Este 250 m del límite Norte hasta interceptar el arroyo que atraviesa dicha área continuando por el mismo aguas abajo 100 m para luego tomar rumbo Oeste 200 m hasta alcanzar la parcela de Geidis Petitón, continuando por el límite de dicha parcela con rumbo Norte 80 m hasta interceptar la carretera del Puerto Boniato continuando por esta con rumbo Norte - Noreste unos 250 m hasta alcanzar el límite Norte de la vivienda de Nilsa Portes .Continuando por el fondo de los patios y rumbo Este hasta alcanzar la vivienda de Mario Castillo e incluirla de donde toma rumbo Suroeste hasta interceptar el camino de acceso a la Vaquería El Sol incluyendo la misma. Continúa por este acceso con rumbo Este y diferentes inflexiones entre la Vaquería El Sol y los fondos de las viviendas de Aracelio Rodríguez y otras viviendas. Continuando dicho límite con rumbo Sur 100 m primero y luego Oeste 250 m hasta interceptar el camino de acceso a la Vaquería y el límite Este del fondo de los edificios frente a la Cárcel de donde toma rumbo Sur 200 m hasta alcanzar alturas para luego tomar rumbo Oeste con diferentes inflexiones por el fondo de los patios de las viviendas existentes hasta alcanzar el río y puente que están frente a la Cárcel. Continuando por este río aguas abajo y diferentes inflexiones con rumbo Este –Sureste hasta la línea del antiguo ferrocarril. Sigue por dicha línea 50 m con rumbo Este para luego tomar rumbo Norte, Este, y Sur para incluir viviendas del lugar conocido por Hijas de María por los fondos de las viviendas: Eduardo Estrada (hijo) Raúl Delán, y al final la vivienda de Lidia Torres a interceptar de nuevo el antiguo ferrocarril continuando por este con rumbo Este unos 250 m hasta interceptar el río Dos Bocas el cual toma aguas abajo unos 300 m con rumbo Oeste-Sur-Oeste para luego tomar rumbo Este-Sureste hasta interceptar el elevado del puente a la carretera del Cristo sobre la Autopista Nacional Punto Inicial .

DERROTERO DE LOS DISTRITOS POLÍTICO- ADMINISTRATIVOS

1. DELIMITACIÓN Y DERROTERO DE LA PARTE URBANA DEL DISTRITO 1 "JOSÉ MARTÍ ".

Partiendo de la intersección de FFCC Rápido y Carretera Central continua por la última con rumbo Sur hasta su intersección con Avenida de las América y a partir de este punto continua con el mismo rumbo por Avenida de los Libertadores hasta paseo Martí , por el que continúa por rumbo Noroeste hasta la Avenida Jesús Menéndez continúa por ella con rumbo Norte hasta Juan Gualberto Gómez por la que continúa con rumbo Noreste hasta el final de la calle continuando con el mismo rumbo prime-

ro y con rumbo Sur después por el río Yarayó hasta la bahía por la que sigue por su lado Oeste con diferentes rumbos e inflexiones bordeando la bahía hasta las últimas instalaciones de la zona industrial Oeste compacta (Frigoríficos), continúa bordeando las mismas por sus límites Suroeste y Oeste hasta interceptar la prolongación de Avenidas de las Américas por la que continúa con rumbo Noreste hasta el puente a desnivel del Ferrocarril continuando por el con rumbo Noreste incluyendo las viviendas de Gascón ubicada al Norte de la vía del Ferrocarril y continúa por esta con el mismo rumbo hasta el puente a desnivel, punto de partida.

Caracterización General

Este Distrito se encuentra ubicado al Noroeste de la ciudad de Santiago de Cuba. Está compuesto por cuatro Consejos Populares, José Martí Norte, José Martí Sur, Los Olmos, y Agüero Mar-Verde donde predominan las viviendas de construcción post – revolucionaria y las zonas industriales tales como: La Oeste Compacta, Yarayó, etc. Coexistiendo con barrios cuyo fondo habitacional se encuentra en regular y mal estado al igual que la infraestructura técnica de los mismos.

Contiene diversas zonas de grandes instalaciones entre la que se encuentra la Universidad de Oriente, Anfiteatro Mariana Grajales, la Sala Polivalente, Politécnico Pepito Tey etc. En el Distrito existen diversos barrios insalubres, de los cuales tienen proyecto de reordenamiento los barrios siguientes: La Risueña, La Risueñita, y Bajos del Rancho.

2. DELIMITACIÓN Y DERROTERO DEL DISTRITO Nº. 2 "26 DE JULIO"

Parte del litoral Noroeste de la Bahía Santiago de Cuba y la desembocadura del río Yarayó, continua por este hasta interceptar la prolongación de Jesús Menéndez, continua por esta calle con rumbo Sur hasta Paseo – Martí, continua por este vía con rumbo Este hasta la Calle Aponte, continua por la misma con rumbo Sur hasta la Ave. Victoriano Garzón, continua por la misma con rumbo Oeste hasta la Calle Hernán Cortes siguiendo por la misma con rumbo Sur hasta interceptar las Calle 24 de Febrero (Trocha), continua por esta Calle con rumbo Suroeste y diferentes inflexiones hasta alcanzar el Litoral Este de la Bahía Santiago de Cuba; continua por el Litoral con rumbo Norte y Oeste con diferentes inflexiones hasta el Punto Inicial del Derrotero.

Caracterización General

El Distrito ocupa la parte central de la ciudad, quedando rodeado por los Distritos 1, 3 y el 4. Es depositario del Centro Histórico Urbano, declarado Monumento nacional en el año 1978, heredado de la etapa colonial, se le reconoce como la Ciudad Histórica ya que allí se estableció la ciudad de Santiago de Cuba al ser fundada por Diego Velásquez en 1515, y se corresponde con su desarrollo hasta el siglo XIX.

El área del Distrito mayoritariamente está ocupada por el territorio reconocido como Centro Histórico Urbano, el resto es una pequeña porción conocida por los Cangrejitos y otra que se encuentra entre Avenida Jesús Menéndez, Yarayó y el litoral. Ocupa un área total de 311 hectáreas. El Centro Histórico Urbano ocupa un área de 245 hectáreas, alberga una población de alrededor de 66000 habitantes, desarrollándose en el diversas funciones o actividades, donde la residencial ocupa la mayor área, entre las demás funciones se encuentran la comercial, la administrativa, culturales, de servicios, portuarias, etc.

Contiene un interesante Sistema de Plazas, que estructura la trama urbana, además del Centro de servicios fundamental de la ciudad. Su desarrollo urbanístico se caracteriza por la interacción del paisaje urbano y el paisaje natural, desarrollándose sobre terrazas y adaptán-

dose a la topografía por lo que se crean interesantes miradores naturales.

De manera general la trama del Centro Histórico Urbano se estructura mediante vías de secciones estrechas que van desde 3 a 6 metros promedio, presentándose en ellas frecuentes discontinuidades creándose por ello algunos callejones, existe ausencia de parterres y de jardín, las aceras poseen entre 0.50 y 1.20 metros, en algunos casos no existen. Existen algunas calles que para salvar las diferencias topográficas son escalinatas.

Las manzanas y las parcelas urbanas son de dimensiones y formas variables, las viviendas generalmente son medianeras de una planta y algunas de dos plantas, muchas de las cuales datan de la etapa de la Colonia, en algunos casos tienen chaflanes.

Desde el punto de vista político-administrativo el Distrito está constituido por tres Consejos Populares, siendo ellos: Consejo Popular José María Heredia, Consejo Popular Los Maceo y Consejo Popular Guillermón Moncada.

3. DELIMITACIÓN Y DERROTERO DEL DISTRITO 3 "ANTONIO MACEO"

Partiendo de la intersección de la Avenida 24 de Febrero (Trocha) el canal y la calle Celda continúa por Celda con rumbo Sureste y su lado derecho hasta llegar al 30 de Noviembre, por el que continúa con rumbo Sur hasta unos 100 mts. antes de llegar al camino de tierra sin nombre paralelo al canal y siguiendo por éste con diferentes rumbos e inflexiones bordeando los patios de las viviendas de Nueva Asunción hasta interceptar nuevamente el canal por el que continúa con rumbo Sureste hasta interceptar el camino de tierra sin nombre que vincula El Polvorín, por el que sigue con rumbo Este primero y Sur después hasta la línea eléctrica, por la que continuamos con rumbo Noreste hasta interceptar la última calle sin nombre de El Polvorín, por la que sigue incluyendo las viviendas a ambos lados hasta el final de la misma y cambiando el rumbo a Noreste y Suroeste hasta la intersección con el camino de La Laguna, por el que sigue con rumbo Oeste hasta la línea eléctrica, por la que continúa unos 50 mts. y luego con diferentes rumbos e inflexiones bordeando las viviendas al Sur de Caballo Blanco y Veguita de Galo hasta interceptar el acceso al Antonio Maceo. A partir de este punto continuamos a campo traviesa con rumbo Sur primero y Suroeste después hasta bordear los últimos edificios del Antonio Maceo e interceptar Carretera del Morro, por la que continuamos con rumbo Sur hasta el acceso al Barrio Militar, por el que sigue con rumbo Noreste hasta el final y partir de este punto con diferentes rumbos e inflexiones bordeando las viviendas del barrio hasta salir nuevamente a la Carretera del Morro, por la que continuamos ahora con rumbo Norte hasta el acceso a Versalles, por el que sigue hasta Calle 5ta. Y por ésta con rumbo Oeste unos 30 mts. Y a partir de este punto a campo traviesa bordeando la línea de propiedad del círculo infantil y las viviendas existentes al Sur de Calle 5ta. Hasta la última vivienda económica en construcción y salidos nuevamente a Calle 5ta., por la que sigue con rumbo Oeste primero y Sur hasta interceptar el acceso a la Fábrica de Cemento por el que continuamos con diferentes rumbos e inflexiones hasta la Carretera Turística y por ésta con rumbo Suroeste incluyendo las instalaciones a ambos lados de la Fábrica de Cemento "José Mercerón" hasta el límite Oeste, por el que continuamos con rumbo Noroeste hasta el litoral y por éste con diferentes rumbos e inflexiones hasta interceptar la Avenida 24 de Febrero y por ésta con rumbo Noreste hasta su intersección con la Calle Celda, Punto de Partida.-

Caracterización

Este distrito se encuentra ubicado al Suroeste de la ciudad de Santiago de Cuba, está compuesto por 5 consejos populares donde predomina el alto deterioro del fondo habitacional, así como de las redes técnicas, coexistiendo con áreas en regular y buen estado, así como zonas productivas y de interés turístico, por lo que puede decirse que en el Distrito Nº 3 aparecen todas las tipologías urbanísticas, además pertenecen a él diversos islotes urbanos, tales como: La Socapa, Jucarito-Caracoles, El Cayo Granma, Punta Gorda-Aeropuerto, Barrio Técnico, El Morro, Ciudamar, Nuevo Santiago y Alta Vista - La Feria.-

4. DELIMITACIÓN Y DERROTERO DEL DISTRITO 4 "ABEL SANTAMARÍA"

Partiendo de la intersección del Nudo 5 con la Circunvalante, se continúa por esta Rumbo Este aproximadamente 900m, se cambia el rumbo y continuando hacia el sur hasta interceptar la Carretera de Siboney, por la que se sigue con rumbo Sureste hasta interceptar el antiguo Camino de la Costa, tomando por este y siguiendo sus inflexiones y en dirección Este por el fondo del Tejar y los fondos de las viviendas existentes aproximadamente unos 550m, hasta salir a la Carretera de Siboney, por la que se sigue rumbo Este hasta el camino de El Salado, tomando este con rumbo Sur hasta interceptar el límite Sur del Distrito 1, continuando por dicho límite a campo traviesa unos 800m, para bordear las áreas de los tanques de distribución de agua, siguiendo entonces en dirección Noroeste con diferentes inflexiones por los fondos de las áreas edificadas Edificios Multifamiliares de Micro 1A, antigua Base de Taxis y viviendas del Reparto Alta Vista de nueva construcción por su fondo Sur con dirección Oeste, Sur y Este para envolver las viviendas de Milagros Mustelier y Ángel Luis Barroso. Continúa con rumbo Noroeste y Oeste con diferentes inflexiones hasta interceptar el camino de San Juan-Alta Vista, siguiendo el mismo y luego se toma rumbo Suroeste y Noroeste para la dirección de la Geominera, hasta interceptar la línea de 110volt, continuando por su trazado con rumbo Oeste hasta interceptar el límite del Jardín Botánico, siguiendo por este camino con dirección Sureste, hasta interceptar la carretera interior de la entrada a la Unidad de la DAAFAR por la que se sigue rumbo Noroeste unos 150m, siguiendo a campo traviesa con rumbo Noroeste hasta el Río San Juan, por el que se toma aguas arriba hasta interceptar el límite Oeste del Jardín Botánico, tomando el mismo con rumbo Norte, hasta la Circunvalante (en la entrada del Camino de Santa Rosa) por el que se continúa con rumbo Noroeste hasta el límite Norte de la Unidad Militar del 30 de noviembre (GEOCUBA), antigua unidad de construcción, bordeando la misma por su límite Sur con los rumbos Oeste, Noroeste y diferentes inflexiones hasta alcanzar el corredor eléctrico continuando por el mismo con rumbo Oeste hasta el acceso del Estado Mayor Municipal por el que continúa primero al Sur y luego al Este, hasta alcanzar el fondo de dicha unidad próxima a la Circunvalante, donde toma rumbo Suroeste, Noroeste y Norte (incluyéndola totalmente) hasta alcanzar el nuevo corredor eléctrico, por la que sigue al Oeste hasta bordear las áreas del Combinado Farmacéutico del "30 de Noviembre", siguiendo con rumbo Oeste hasta alcanzar el canal del "30 de Noviembre", por el que toma aguas arriba unos 250m con rumbo Norte hasta interceptar la Calle Celda, por la que continúa con rumbo Noroeste hasta llegar a la Calle Trocha, donde toma rumbo Sureste aproximadamente 130m hasta la Calle Aguilera y continuando por ella hasta Hernán Cortés, por la que se toma con rumbo Norte hasta Garzón, por la que sigue rumbo Noreste hasta la Calle Carlos Aponte, por la que toma rumbo Norte hasta la Calle Martí, continuando por esta rum-

bo Oeste-Noroeste hasta interceptar la Avenida de los Libertadores, por la que continúa con rumbo Noreste hasta la Línea del Ferrocarril, continuando por su trazado hasta el punto más cercano al Camino de la Ceiba, continuando por este con rumbo Noreste hasta la Avenida de los Desfiles, por la que toma con diferentes inflexiones bordeando el Nudo 5 hasta el punto de Partida.

Caracterización

Este distrito se encuentra ubicado al Sureste de la Ciudad de Santiago de Cuba, está compuesto por 5 Consejos Populares: Sueño, Vista Alegre, 30 de Noviembre, Santa Bárbara y Abel Santamaría. Se caracteriza por una gran variedad urbanística, pudiéndose afirmar que en él se aprecian características representativas de todas las tipologías urbanísticas.

ANEXO DERROTERO DE LA ZONA COSTERA

DERROTERO DE LA ZONA COSTERA PARA EL ORDENAMIENTO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA

Se parte del punto 1punto ubicado sobre la cota de 20 mde altura a aproximadamente 200 m al SE del hotel Balcón del Caribe sobre las coordenadas X = 601527 ME y Y = 146216 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al NW y luego al NEpor la cota de 20 m pasando por Punta Morrilloy Playa la estrella recorriendo una distancia de 1.89 kilómetrospara llegar al punto 2; punto de intercepción entre la cota de 20 m de altura y el vial de acceso Morro – Estrellasobre las coordenadas X = 146216 ME y Y = 146611 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al NE y luego al Wpor el vial de acceso Morro – Estrellarecorriendo una distancia de 720 metrospara llegar al punto 3;punto de intercepción entre el vial de acceso Morro - Estrella y la carretera que accede al reparto de Ciudamarsobre las coordenadas X = 601040 ME y Y = 146766 MN por la carretera que accede al reparto de Ciudamar (Avenida del Caribe) el cual se extiende por el Oeste de dicho reparto incorporándose a la carretera Ciudamar Santiago de Cubarecorriendo una distancia de 2.21 kilómetrospara llegar al punto 4;ubicado en la intercepción entre el vial de acceso a la base de pesca El Níspero, la carretera Ciudamar Santiago de Cuba y la cota de 20 metros de altura sobre las coordenadas X = 601520 ME y Y = 147635 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al SW y luego al NEpor la cota de 20 metros de altura bordeando todo el repartopor Nuevo Santiago por el Oeste, el Este de las ensenadas del Níspero y Cinco Realesrecorriendo una distancia de 7.32 kilómetrospara llegar al punto 5; punto de intercepción entre la cota de 20 m de altura y la carretera turística a 150 metros al Norte de la Ensenada de Cinco Realessobre las coordenadas X = 601633 ME y Y = 149298 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al NEpor la carretera turística incorporándose a Las Cruces y entrar a la Ave. Mármol hasta Calle Arecorriendo una distancia de 3.74 kilómetrospara llegar al punto 6; ubicado en la intercepción de la Ave. Mármol y Calle Asobre las coordenadas X = 604157 ME y Y = 151230 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al Epor la calle Arecorriendo una distancia de 520 metrospara llegar al punto 7; ubicado en la intercepción de Calle A y Carretera del Morrosobre las coordenadas X = 604687 ME y Y = 151166 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al NNEpor la calle Carretera del Morrorecorriendo una distancia de 650 metrospara llegar al punto 8; ubicado en la intercepción de Carretera del Morro y Trochasobre las coordenadas X = 604884 ME y Y = 151777 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al ENEpor la calle Trocharecorriendo una distancia de 120 metrospara llegar al punto 9; ubicado en la intercepción de Trocha y San Pedrosobre las coordenadas X = 605002 ME y Y = 151806 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al N por la calle San Pedrorecorriendo una distancia de 1.72 kilómetrospara llegar al punto 10; ubicado en la intercepción de San Pedro y Paseo Martísobre las coordenadas X = 605118 ME y Y

= 153512 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al Npor la Ave. Mariana Grajalesrecorriendo una distancia de 1.58 kilómetrospara llegar al punto 11; ubicado en la intercepción de la Ave. Mariana Grajales y la Ave. de Las Américassobre las coordenadas X = 605397 ME y Y = 154955 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al WNWpor la Ave. de Las Américasrecorriendo una distancia de 2.47 kilómetrospara llegar al punto 12;ubicado en la intercepción de la Ave. de Las Américas (final) y la cota de 20 metros de alturasobre las coordenadas X = 603025 ME y Y = 155525 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al SW y después al Spor la cota de 20 metros de altura, lo cual incluye la Textilera, Termoeléctrica, Refinería, el asentamiento La Línea y los poblados de Caracoles y La Socaparecorriendo una distancia de 51.6 kilómetrospara llegar al punto 13; ubicado en la cota de 20 metros de altura y el extremo Oeste de la entrada de la Bahía de Santiago de Cuba por la Socapasobre las coordenadas X = 600376 ME y Y = 146833 MN. Se continúa con rumbo variable orientado al N por toda la línea de costa de la bahía santiaguera lo cual incluye la costa de la refinería, el frigorífico, el puerto Guillermón Moncada, Astillero Oriente, Fábrica de Cemento, Punta Gorda, Ciudamar, El Morro hasta llegar a los bajos del hotel Balcón del Caribe y la línea de costa, para tomar rumbo N y llegar a la cota 20 m aproximadamente 200 m al SE del hotel Balcón del Caribepara llegar al punto 1 y finalizar el derrotero.

ANEXO LISTADO DE MONUMENTOS

MONUMENTOS LOCALES

NO.	MONUMENTO	DIRECCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	**Casa Botiquín**	Avenida 24 de Febrero 756/ Julio Sanguily y Paraíso	Bueno
2		Sastre # 15/ 9 y 11, Mariana de la Torre	Bueno
3		Enramadas # 555 esq. San Agustín	Bueno
4		Santa Rita # 205 esq. Corona Altos	Bueno
5		Gallo # 209 /Maceo y San Mateo	Bueno
6		Antiguo Colegio Sagrado Corazón, Carretera del Caney. Actual (EIA) Escuela de Instructores de Arte.	Bueno
7		Heredia # 795 / San Miguel y Calle Blanca	Bueno
8		Princesa # 607/ Calvario y Tres Cruces	Bueno
9		Patricio Lumumba # 588 / Altos de Quintero y Los Cocos. (Después que termina la acera de la Universidad, en la acera del frente)	Regular
10		Calle K #275 esq. 6ta sueño. (Antigua Escuela Nueva). Escuela Primaria "Omar Girón". Escuela Primaria "Omar Girón"	Bueno
11	**Arsenal**	El Cañón Km. 7	Bueno
12		Tercera # 6/ Garzón y Escario	Bueno
13		Félix Pena # 565 e/ José A. Saco y Aguilera	Bueno (Banco)
14	**Casa Cuartel**	Cuartel de Pardo # 311 e/ San Germán y Trinidad	Regular
15	**Lugar Atacado**	Antigua Estación de Policía Marítima	Bueno
16		Antigua Estación de Policía Nacional	Bueno
17		Armería de la Ferretería Dolores. Calvario 551/Aguilera y Heredia	Bueno
18	**Casa Cuartel**	Cine Rex. Aguilera #811	Malo
19		Cine Capitolio Garzón #256	Bueno
20		Escuela Activa. San Gerónimo #469 / Calvario y Carnicería	Bueno
21		Calle A # 141, Mariana de la Torre	Bueno
22		Santa Lucía entre Cuartel de Pardo y Paraíso (Donde existió el N.º 612, tarja ubicada sobre un pedestal)	Bueno
23		San Agustín # 9/ Martí y San Antonio	Malo
24		Tercera # 217 / 8 y 10. Sorribes	Regular
25		Primera # 22 esquina 2da de Sorribes	(No existe)
26		Quinta # 102 / C y E, Vista Hermosa	Regular
27		Cafetería "Rincón Bendito" Avenida de Céspedes # 57 esq. A	Bueno
28		Instituto de Segunda Enseñanza, Garzón s/n	Bueno
29		Santa Lucía # 350 esq. San Félix. Dirección del M-26-7. (Sede del Centro de Superación para el Arte y la Cultura)	Bueno
30		2da S/N Punta Gorda. Dirección del M-26-7(UMIV)	Malo
31		San Fermín # 358/ Trinidad y San Germán. Dirección M-26-7	Bueno
32		San Gerónimo # 473 / Carnicería y Calvario. Dirección M-26-7. Memorial Vilma Espín (Federación).	Bueno
33		Calle Nueva # 120 / Trinidad y Habana	Bueno
34		Santo Tomás #158 / San Antonio y San Mateo	Bueno
35		René Ramos Latourt # 14, (frente a la Pirámide)	Bueno

NO.	MONUMENTO	DIRECCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN
36		Pedro Alvarado # 1 Apartamento C (Altos), Reparto Terraza	Bueno
37		Habana # 404 / San Pedro y Santo Tomás	(Derribado por Sandy)
38		Cañedo # 9/ Garzón y Escario	Bueno
39		Calle A S/N / 6 y 7 Reparto Agüero	Regular
40		René Ramos Latourt # 45 / Pérez Andrés y Mártires del Virginius	Bueno
41		Escario # 160 / Pedrera y San Miguel	Bueno
42		Calle 6 #112 / José A. Saco y Aguilera	
	SISTEMA DE FORTIFICACIONES:		
43	**Fortín de Yarayó**	Calzada Crombet esq. Avenida de Bacardí, Rpto San Pedrito	Bueno
	SISTEMA DE FORTIFICACIONES:		
44	**Casa del Coronel Rafael Manduley del Río**	Calle 3ra. # 101 esquina Avenida Cebreco, Reparto Vista Alegre. No existe el inmueble, fue demolido en el 2010.	

MONUMENTOS NACIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA

1. Casa Museo Frank País García.
2. Archivo Histórico Municipal de Santiago de Cuba, Antigua real Cárcel Municipal. (VIVAC).
3. Museo Provincial Emilio Bacardí.
4. Casa Natal Antonio Maceo.
5. Cementerio Santa Ifigenia.
6. Casa Natal José María Heredia.
7. Antigua Villa de Santiago de Cuba. (Casco Histórico).
8. Cuartel Moncada.
9. Loma del Intendente y sus alrededores.
10. Escuela Normal para Maestros de Oriente.
11. Tribunal Provincial, Antiguo Palacio de Justicia.
12. Complejo Histórico Abel Santamaría, Antiguo Hospital Saturnino Lora.
13. Castillo del Morro San Pedro de la Roca y el sistema de fortificaciones de la bahía santiaguera. (Patrimonio de la Humanidad).
14. Escuela de Artes y Oficios Antonio Maceo.
15. Palacio de Gobierno Provincial.
16. Antiguo Ayuntamiento de Santiago de Cuba.
17. Instituto de Segunda Enseñanza. (Cuqui Bosch).
18. Antiguo Seminario San Basilio Magno – Colegio La Salle. (Oficina del Conservador de la ciudad, Santiago de Cuba).
19. Plaza de la Revolución Mayor General Antonio Maceo Grajales Cuello.
20. San Juan.

ANEXO GLOSARIO DE TÉRMINOS

A

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

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

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

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

a. 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.

b. Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.

c. Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación.

d. Reconstrucción: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.

e. Remodelación: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.

f. Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.

g. Demolición: Eliminación física de la edificación.

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

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

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.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

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 de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

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.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos."

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

B

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretiles 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.

C

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

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

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

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

Carpoch (entrada o estadía de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

a. prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.

b. restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.

c. permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.

d. preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo

e. obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de 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.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

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

Coeficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coeficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

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.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

D

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

a. Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma

b. Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

c. Adecuada iluminación.

d. Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

E

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

- Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.
- Diseño de microclimas: 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 patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

- Terrazas y azoteas jardín: Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- Huertos y agricultura y urbana.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

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

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

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

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

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.

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

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

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

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

G

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

H

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

I

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

J

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

L

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

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.

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

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

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.

M

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

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

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 situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación 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 de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (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.)

N

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

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

O

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

P

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el "derecho de arrimo", que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semi-descubierto en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

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

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

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 semi-compacta: 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 contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

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.

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0,60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) **público:** Zaguán, 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: Zaguán, 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.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

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.

R

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio 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 de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

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

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

S

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.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

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.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades."

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 con-

siderará 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.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50 % de su superficie construida tiene su nivel de techo pos debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0,50 y 1,30 m.

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.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

T

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 constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

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

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de 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.

U

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

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

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

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.

V

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.

Vías Principales: a los efectos de estas regulaciones corresponden a Avenida Garzón Martí, Trocha, Ave Jesús Menéndez, Ave Juan Gualberto Gómez, Crombet., Ave Las Américas, Ave Los Libertadores, Cebreco, Raúl Pujols, Manduley, Enramadas, Aguilera.

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 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.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

Z

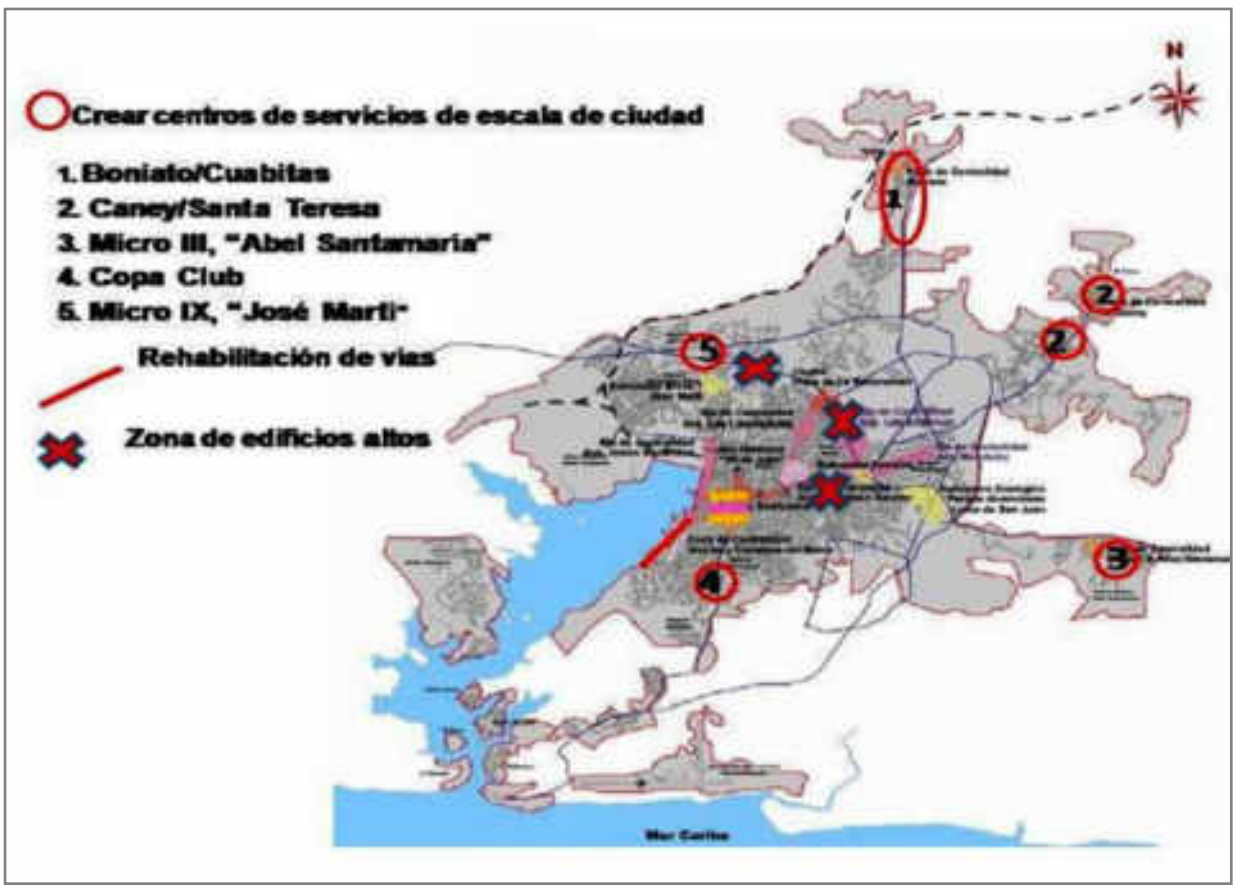
Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

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

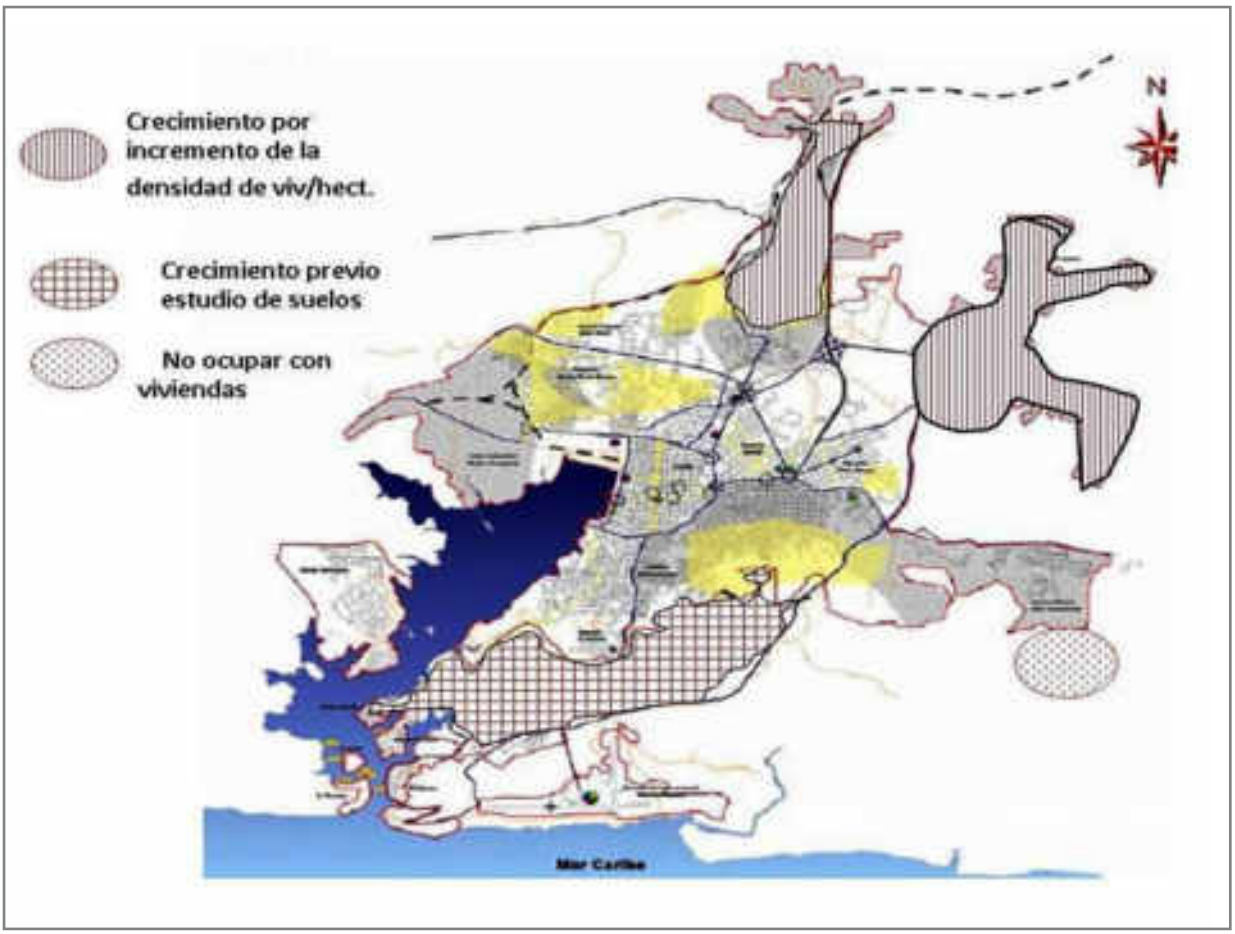
Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico- constructivas, históricas, arquitectónicas, 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.

ANEXO PLANOS



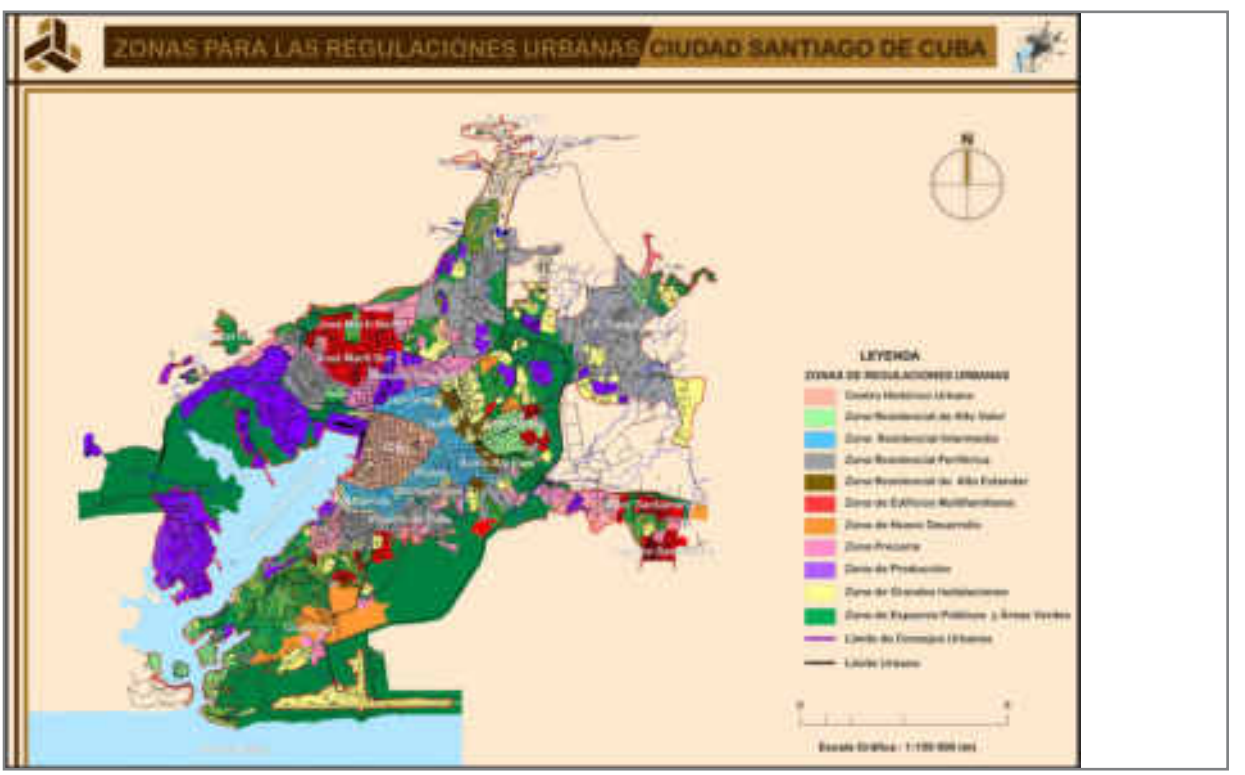
1. PROPUESTA DE CENTROS DE SERVICIOS DE NUEVA CREACIÓN, TOMADO DEL PGOU DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA, 2013.



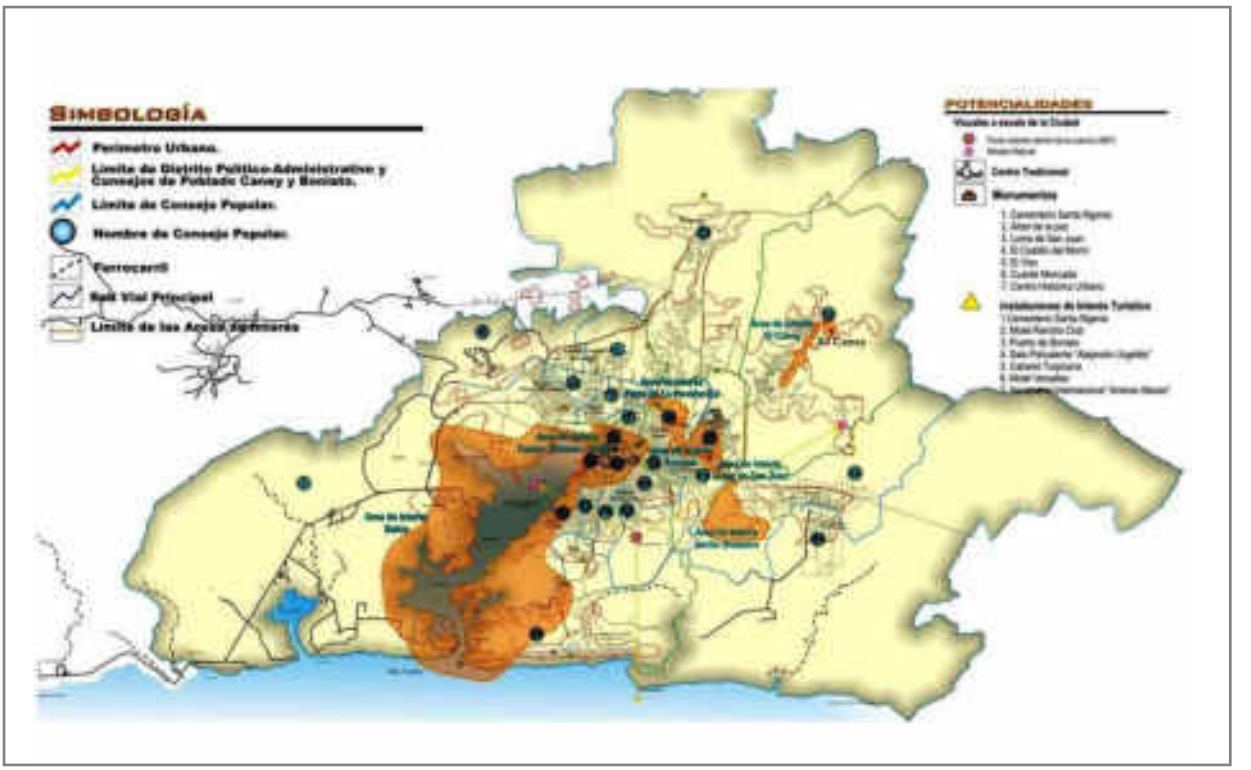
2.PROPUESTA DE POTENCIALES DE SUELO PARA NUEVO DESARROLLO, TOMADO DEL PGOU DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA, 2013.

3. RECOMENDACIONES PARA LA PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD, VALORES ESCÉNICOS

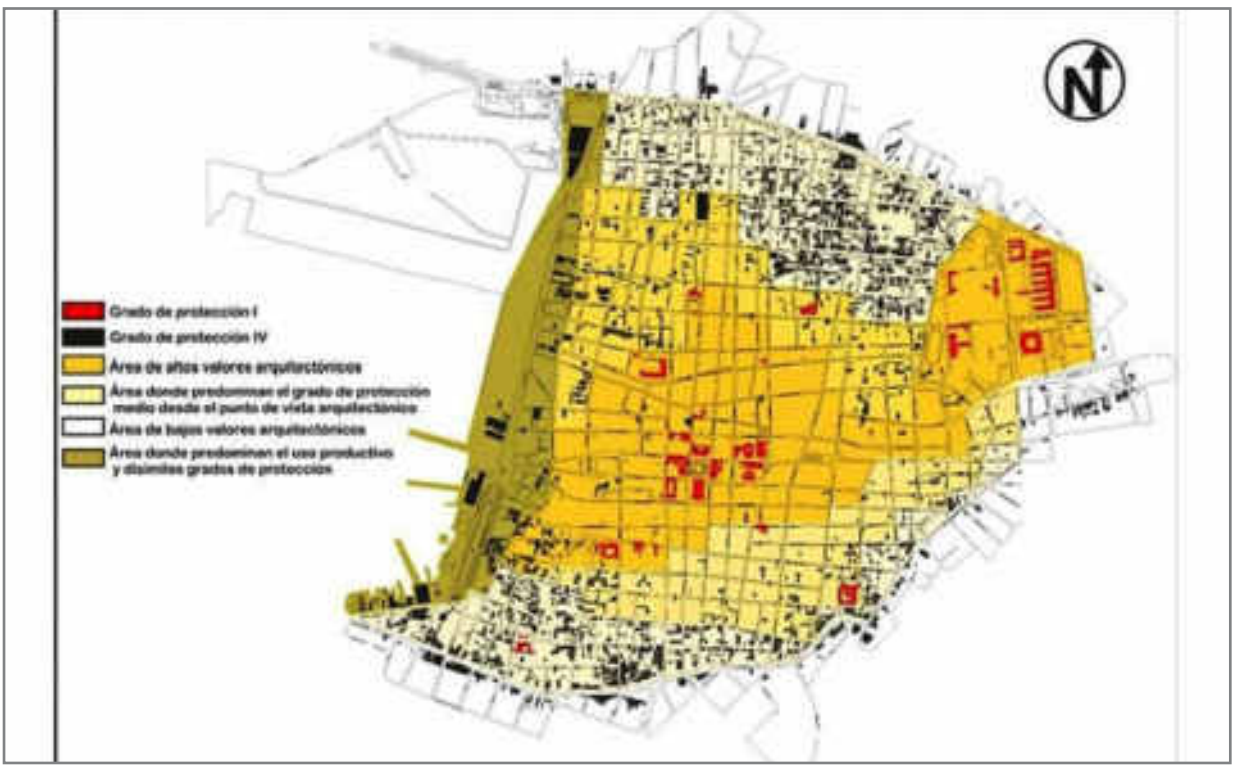
4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



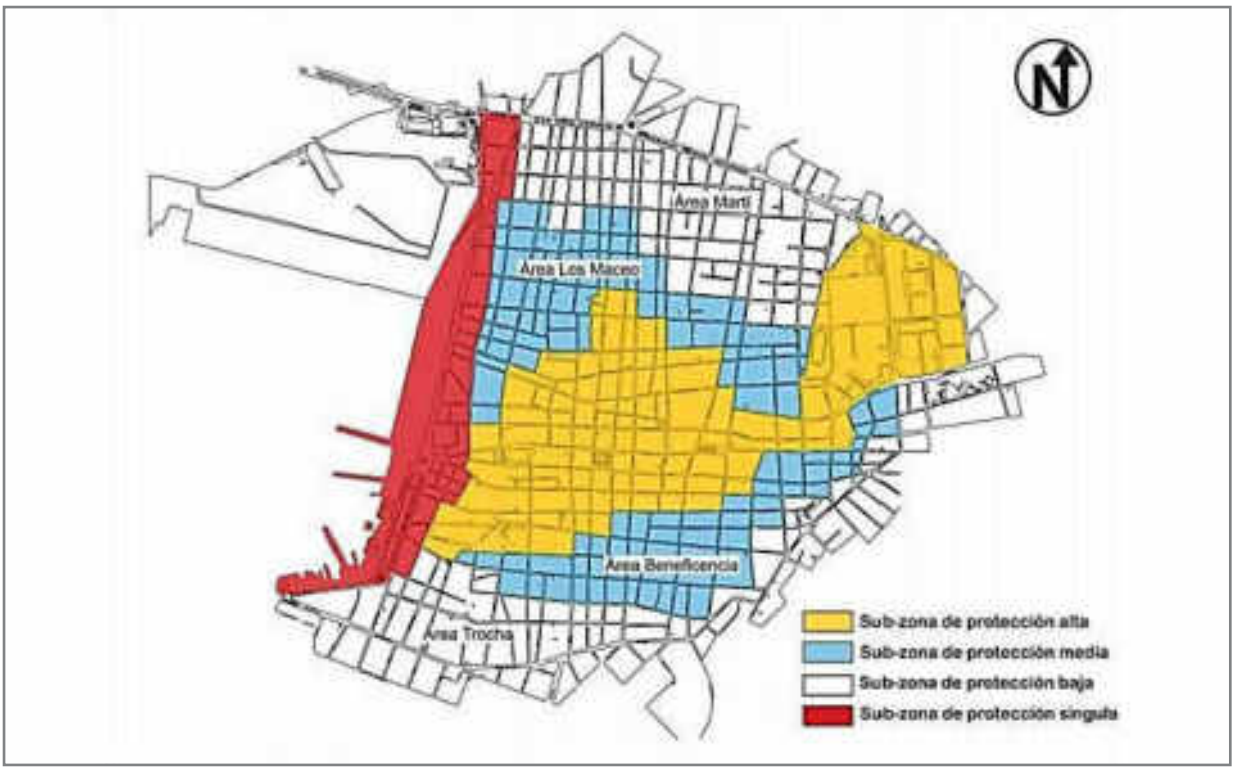
5. PLANO DE ZONAS DE REGULACIÓN DE LA CIUDAD



6. PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

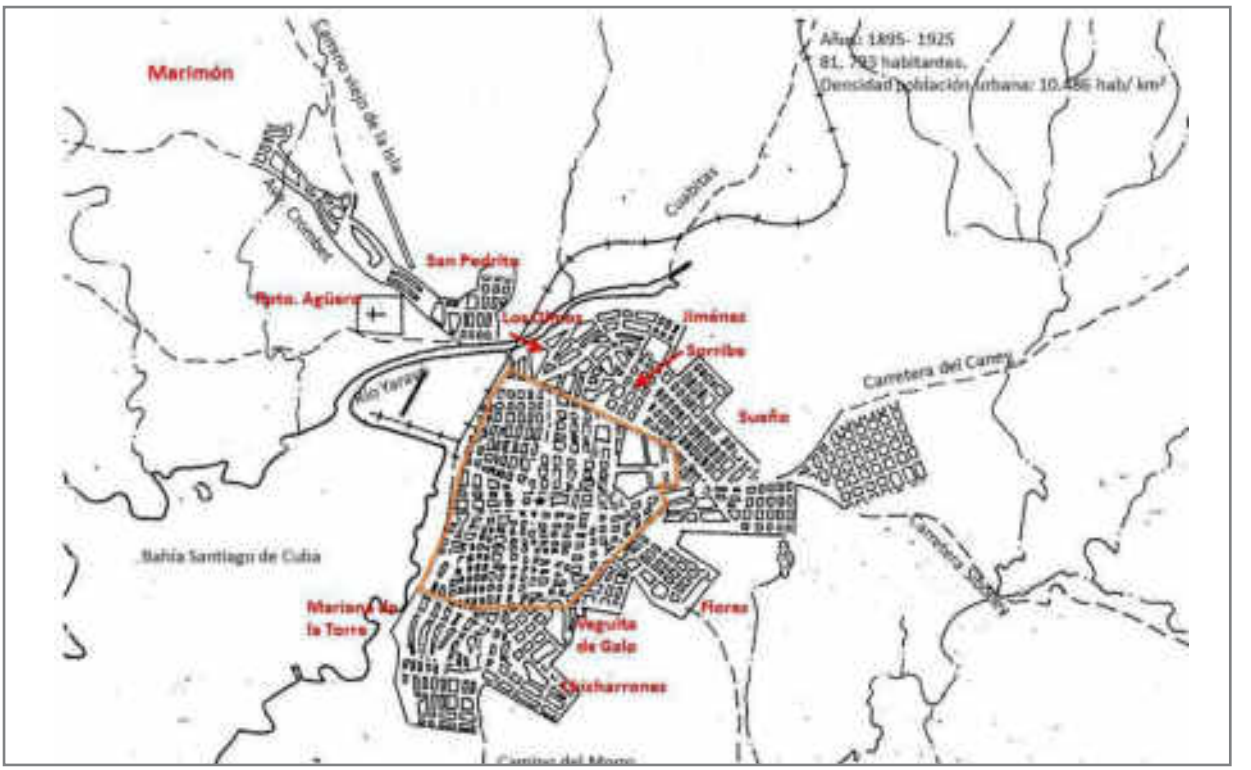


7. DIAGNÓSTICO DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO



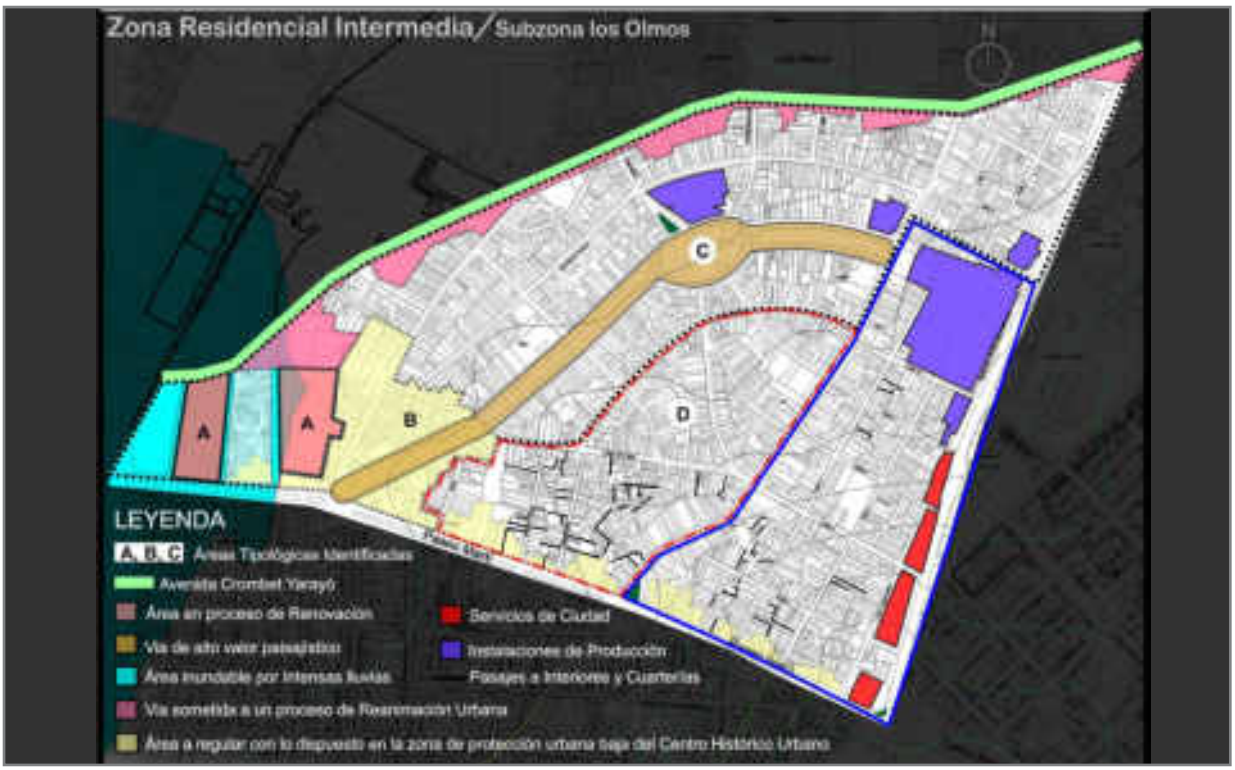
8. SUBZONAS DE PROTECCIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO

9. GRADOS DE PROTECCIÓN

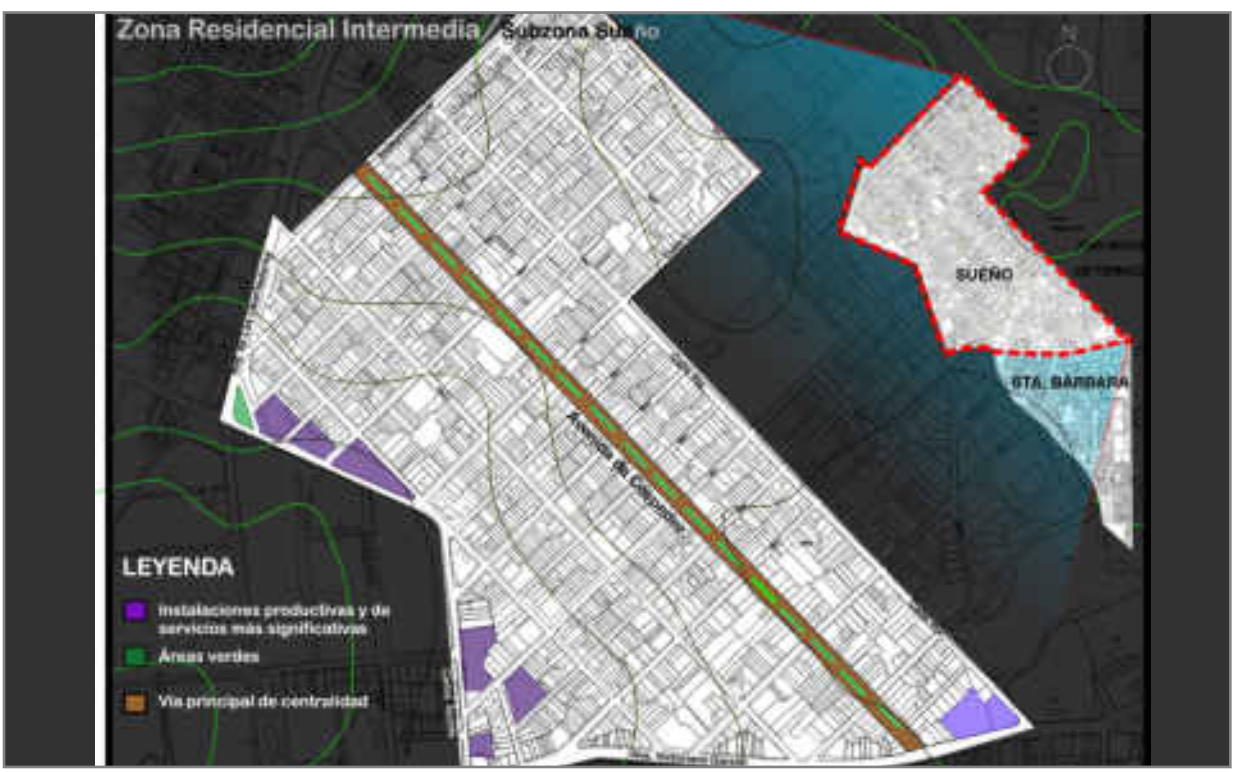


10. PLANO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA

11. ZONA INTERMEDIA



12. SUBZONA LOS OLMOS



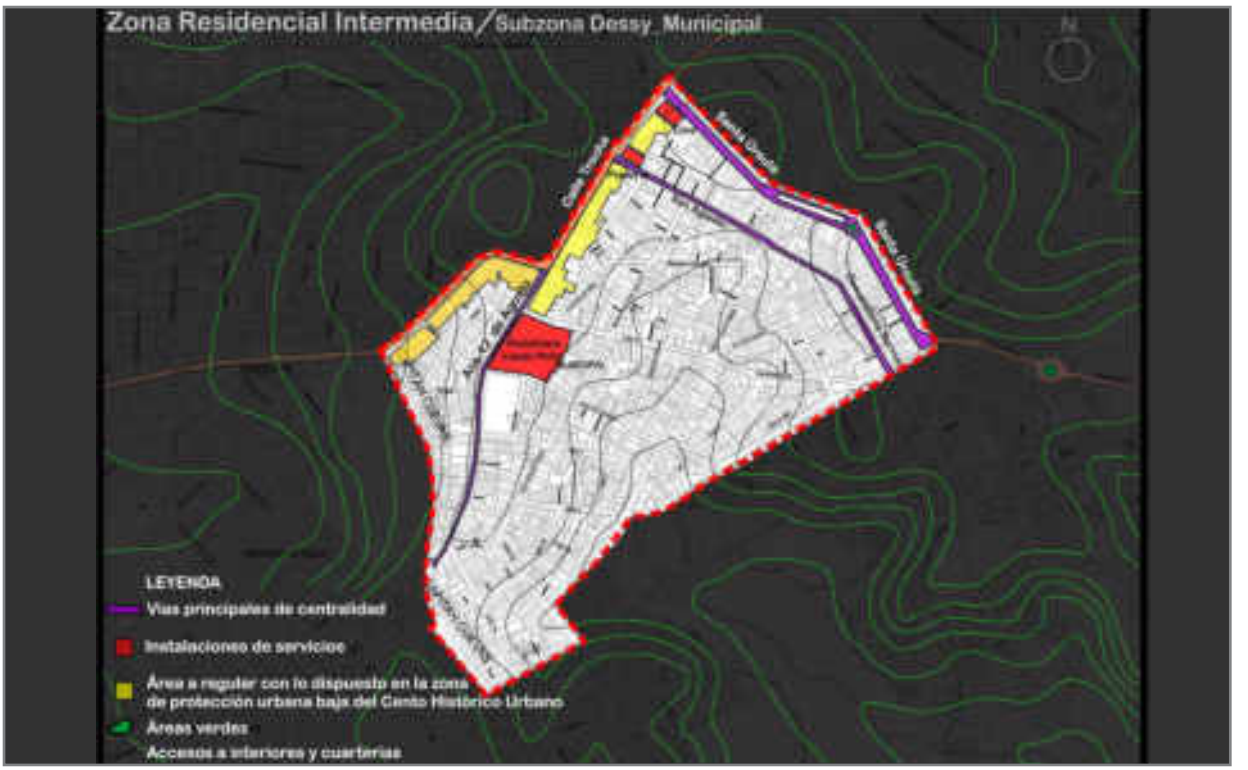
13. REPARTO SUEÑO

14. SANTA BÁRBARA OESTE

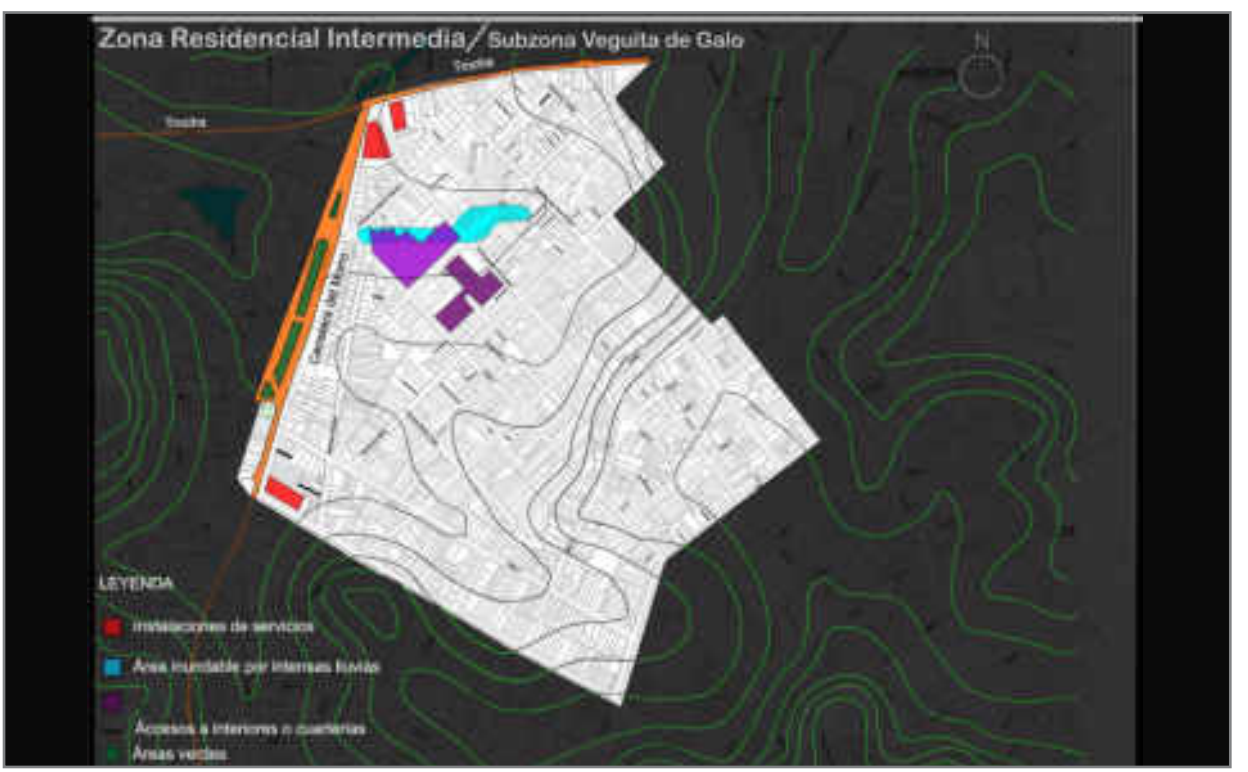
15. SUBZONA SANTA BÁRBARA ESTE

16. REPARTOS ZAMORANA- PORTUONDO

17. REPARTO FLORES



18. REPARTO DESSY- MUNICIPAL



19. REPARTOS VEGUITA DE GALO- CHICHARRONES

20. SUBZONA MARIANA DE LA TORRE

ANEXO FOTOS

1. PANORÁMICA DE LA CIUDAD

2. PANORÁMICA DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO CON EL PAISAJE NATURAL QUE LO ENVUELVE

3. IMÁGENES DE ARQUITECTURA SIGNIFICATIVA DE ESTA ZONA (MUSEO BACARDÍ Y EL PALACIO DE GOBIERNO PROVINCIAL)

4. SUBZONA DE PROTECCIÓN ALTA (ENTORNO DEL PARQUE CÉSPEDES)

5. SUBZONA DE PROTECCIÓN ALTA (BALCÓN DE VELÁZQUEZ)

6. SUBZONA DE PROTECCIÓN ALTA [EXPONENTE DE ARQUITECTURA DOMESTICA (CASA DE VILMA ESPIN)]

7. SUBZONA DE PROTECCIÓN MEDIA (CALLE SAN FRANCISCO, ESQUINA BARNADA)

8. SUBZONA DE PROTECCIÓN MEDIA (CALLE LOS MACEO, ESQUINA BARNADA)

9. SUBZONA DE PROTECCIÓN MEDIA (INTERSECCIÓN DE LAS CALLES CARNICERÍA Y PRINCESA)

10. SUBZONA DE PROTECCIÓN MEDIA (CALLE HEREDIA ALTA)

11. SUBZONA DE PROTECCIÓN BAJA (VISTA PANORÁMICA DEL PASEO MARTÍ)

12. SUBZONA DE PROTECCIÓN BAJA (CARACTERÍSTICA COMÚN DE LAS EDIFICACIONES DE LA SUBZONA)

13. SUBZONA DE PROTECCIÓN BAJA (VISTA DE LA CALLE COLÓN)

14. SUBZONA DE PROTECCIÓN BAJA (VISTA PEATONAL DE LA AVENIDA TROCHA)

15. SUBZONA DE PROTECCIÓN SINGULAR [VISTA DE LA AVE. JESÚS MENÉNDEZ (LA ALAMEDA)]

16. SUBZONA DE PROTECCIÓN SINGULAR (VISTA DEL PARQUE ALAMEDA- MICHAELSON)

17. PANORÁMICA DE LA ZONA INTERMEDIA

18. ÁREA DE REMODELACIÓN EN LOS ALREDEDORES DEL CASTILLITO EN AVE. MARTÍ (A)

19. CONSTRUCCIONES HACIA AVE. MARTÍ CON ALGUNOS CODICOS ARQUITECTONICOS A PRESERVAR DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANO.(B)

20. GRAN VALOR VIAL EN LA AVE. RENE RAMOS LATOUR, LO QUE AMERITA UNA RENOVACION DE SU ENTORNO EDIFICADO (ÁREA C).

21. CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO HASTA TRES NIVELES (D)

22. INTENSA TRANSFORMACION URBANA SIN ASESORAMIENTO (E)

23. SUBZONA SUEÑO (VISTA DE AVE. CÉSPEDES)

24. SUBZONA SUEÑO (FUERTE PROCESO CONSTRUCTIVO DE HASTA 3 PLANTAS)

25. SUBZONA SANTA BÁRBARA OESTE (PRESENCIA DE VÍAS SIN PARTERRE)

26. SUBZONA SANTA BÁRBARA OESTE (PRESENCIA DE LOTES MÁS ESTRECHOS Y UN FUERTE PROCESO CONSTRUCTIVO)

27. SUBZONA SANTA BÁRBARA ESTE (OBSÉRVESE LA CALIDAD URBANÍSTICA DEL ÁREA)

28. SUBZONA SANTA BÁRBARA ESTE (LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN DEFINIDA)

29. SUBZONA SUR RPTOS. ZAMORANA–PORTUONDO (FUERTE PROCESO CONSTRUCTIVO EN EL FONDO EDIFICADO)

30. SUBZONA SUR RPTOS. ZAMORANA–PORTUONDO (TENDENCIA AL CRECIMIENTO HASTA TRES PLANTAS)

31. SUBZONA SUR RPTO. FLORES (OBSÉRVESE LA PRESENCIA DE ESCALERAS,PARTERRE Y EL FUERTE PROCESO CONSTRUCTIVO)

32. SUBZONA SUR RPTO. FLORES (OBSÉRVESE LA PRESENCIA DE ESCALERAS, BASAMENTOS, ETC)

33. SUBZONA SUR RPTOS DESSY- MUNICIPAL (OBSÉRVESE LA PRESENCIA DE UN SUBCENTRO DE BARRIO)

34. SUBZONA SUR RPTOS DESSY- MUNICIPAL (ADAPTACIÓN A LA TOPOGRAFÍA)

35. SUBZONA SUR RPTOS. VEGUITA DE GALO-CHICHARRONES (EXISTENCIA DE VIVIENDAS DEPRIMIDAS CON RESPECTO AL NIVEL DE LA CALLE)

36. SUBZONA SUR RPTOS. VEGUITA DE GALO-CHICHARRONES (ADECUADA IMAGEN URBANA. VIVIENDAS CONSTRUIDAS A PRINCIPIO DEL TRIUNFO DE LA REVOLUCIÓN)

37. SUBZONA SUR RPTOS. VEGUITA DE GALO-CHICHARRONES (FUERTE PROCESO CONSTRUCTIVO)

38. SUBZONA MARIANA DE LA TORRE (OBSÉRVESE LA PREVALENCIA DE VIVIENDAS EN SEGUNDA PLANTA)

39. SUBZONA MARIANA DE LA TORRE (OBSERVESE LOS TALUDES SIN TRATAMIENTO Y LAS FUERTES PENDIENTES)