



Regulaciones Urbanas Santa Clara

Autor Principal
MSc. Arq. Aleida Benavides González

Equipo Dpto. Urbanismo DMPF

MSc. Arq. Javier Gómez Mederos
Arq. Anaisa Rodríguez Alvarado
Arq. Rafael Ordaz Torrijos
Arq. Robert Bonachea Pérez
Arq. Jorge A. Rodríguez Morales
Téc. Rigoberto Hernández Chaviano

Colaboración Especial Oficina de Monumentos y Sitios Históricos

MSc. Arq. María Eugenia Solar Navarro
MSc. Arq. Felicia Fernández Pérez de Alejo

Colaboradores

Departamento Control del Territorio, DMPF
Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio Cultural
Dirección Provincial de Planificación Física
Dirección Provincial de Comunes
Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado
Dirección Provincial de Acueducto y Alcantarillado
Dirección Municipal de Inversiones de la Vivienda
Dirección Provincial de Inversiones de la Vivienda
Delegación Provincial del CITMA
Dirección Provincial de la Empresa Eléctrica
Dirección Provincial de Vialidad
Delegación del MINAGRI
Delegación de ETECSA
Oficina Territorial de Estadísticas
Dirección Provincial de Patrimonio
Defensa Civil
Otros

RESUMEN

El desarrollo de los asentamientos humanos ha estado regido por instrumentos normativos y reguladores de diversa índole a través del tiempo. Por tanto, los cambios sucedidos y las nuevas tendencias incorporadas al urbanismo, requieren nuevos enfoques y una mayor comprensión sobre la importancia de las regulaciones y normativas, el fomento de una cultura urbana y la protección del medio ambiente en las ciudades.

Las Regulaciones Urbanas de Santa Clara, como salida del Plan General de Ordenamiento Urbano constituye un instrumento legal para su implementación y la materialización del planeamiento de la ciudad con relación a la intensidad de uso y destino del suelo, la morfología y las soluciones físico espaciales, el control urbano, el proceso de microlocalización y el otorgamiento de las licencias de construcción.

El documento, estructurado en 7 Capítulos, recoge las regulaciones de carácter urbano para lo cual se ha dividido el territorio en 12 Zonas de Regulación, en correspondencia con las características que predominan en cada uno de ellas. Se adjuntan, además, planos y elementos gráficos para garantizar una mejor comprensión del contenido.

INDICE

Contenido	Pág
INTRODUCCIÓN	1
DESARROLLO	10
CAPÍTULO No. 1 DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO	15
CAPÍTULO No. 2 CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES	43
3.1. Sección I. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE	47
3.1.1. Responsabilidad ambiental	47
3.1.2. Equidad social	49
Prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas	50
3.1.3. Sobre la organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos	52
3.1.4. Sobre la organización del asentamiento que garantice la protección del aire.	56
3.1.5. De los Desastres Naturales y Tecnológicos.	58
3.1.6. Sobre el Paisaje urbano	58
3.1.7. Sobre las áreas verdes	59
3.1.8. Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización	64
3.1.9. Sobre la disposición final de los residuales sólidos y cementerios.	64
3.1.10. Requisitos esenciales del uso de suelo	66
3.1.11. La protección de recursos agropecuarios	68
3.1.12. De la Infraestructura.	69
1. Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.	70
2. Con relación a la Red Vial	72
3. De la Red de Vías Férreas	76
4. Sobre las Redes Eléctricas	77
5. Redes de Telecomunicación	78
3.1.13. Sobre el aprovechamiento de recursos locales y reciclaje	79
3.1.14. Del Transporte	79
3.1.15. Diseño ambiental en función de la prevención del delito	80
3.1.16. Sobre las edificaciones sustentables	80
1. Elementos arquitectónicos	80
2. Sobre la ventilación cruzada e iluminación natural	82
3. Energías alternativas	83
4. Terrazas y azoteas jardín	83
5. Diseño de microclimas	84
6. Huertos y Agricultura Urbana.	84

INDICE

Contenido	Pág.
3.2. Sección II. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	.....86
3.2.1 Sobre las Zonas de Protección	.....86
3.2.2. Con relación a los Grados de Protección	.....89
3.2.3. Con relación a la clasificación de las edificaciones con grados de protección	.....93
3.2.4. Sobre los conjuntos sujetos a protección	.....93
3.2.5. De los frentes de calles de alto valor.	.....93
3.3. Sección III. USOS DE SUELO	.....94
3.4. Sección IV. ESTRUCTURA URBANA.	.....99
3.4.1. Sobre la Estructura de la manzana	.....99
1. Sobre la dimensión y forma de las manzanas	.....99
2. Sobre el coeficiente de ocupación y utilización de la manzana	.....100
3. Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.	.....101
3.4.2. 4. Sobre la disposición de la edificación en la parcela	.....101
5. Del coeficiente de ocupación y utilización en la parcela.	.....101
6. Del tamaño y forma de la parcela	.....102
7. Sobre el dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela	.....102
8. De las cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones	.....103
9. Profundidad edificable.	.....103
3.4.3. Alineación de las edificaciones	.....104
1. Sobre las alineaciones en la primera y segunda línea de fachada.	.....104
2. Sobre la franja de jardín.	.....104
3. De la franja de portal	.....105
4. Sobre los pasillos laterales y de fondo	.....106
5. Retranqueos	.....107
3.4.4 Sobre la Infraestructura Vial	.....108
1. Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías	.....108
2. Secciones viales	.....108
3. Categorización de las vías	.....108
4. Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes	.....109
3.4.5 Sobre otras Infraestructuras	.....110
1.Requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación	.....110
2.Dotaciones de servicio	.....110

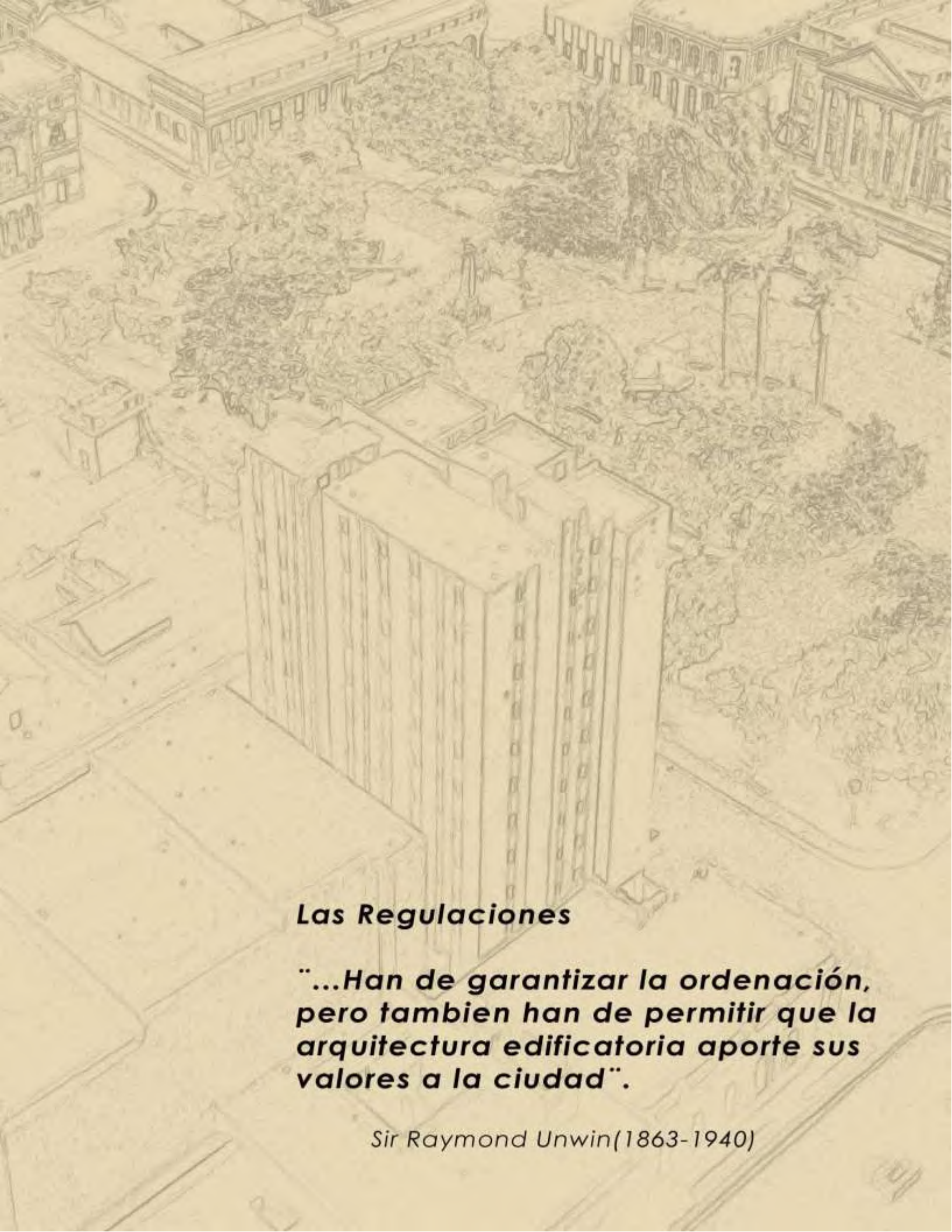
Contenido	Pág.
3.5. Sección V. MORFOLOGÍA URBANA	116
3.5.1. Tipos y Elementos de Fachada	116
1. De los Jardines	116
2. Sobre los Cercados	117
3. De los Portales (públicos o privados)	120
4. De los edificios con fachadas a una o más vías, esquinas con chaflanes	121
5. De los edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento	122
6. Alturas y Puntales	122
7. Sobre los número de pisos máximo y mínimo	124
8. Con relación a los sótanos y semisótanos	124
9. De los Basamentos	125
10. Sobre los Salientes	126
11. De los Balcones y otros salientes	127
12. Sobre los Pasajes	128
13. Sobre las Marquesinas y Toldos	128
14. Servidumbre de Vistas y Luces.	131
15. Servidumbres de paso	132
16. De las relaciones de vecindad	133
17. Con relación a la Medianería	133
18. Con relación a la aplicación del color	136
3.5.2. Sobre el Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica	137
1. Mobiliario urbano	138
2. Sobre los elementos de delimitación	139
3. Sobre los elementos de descanso	139
4. Elementos de iluminación	140
5. Carteles y Señalizaciones	141
6. Elementos de higiene pública	145
7. Buzones y teléfonos públicos	146
3.5.3. Características Estéticas y de Estilo	146
3.5.4. Espacios Públicos	149
3.6 Sección VI. ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS	150
3.6.1. Sobre los aspectos Técnicos –Constructivos	150
1. De la Tipología Constructiva	151
2. De los ritmos y proporciones entre vanos y macizos en fachada.	152
3. Sobre los Enchapes.	152
4. De los tipos de fenestración	152
5. Sobre los Pavimentos	153
6. Sobre los Garajes	153
7. Requerimientos para la colocación de aires acondicionados	154
8. Sobre los Tipos de Cubierta	154

INDICE

Contenido	Pág
6.2. Con relación a los tipos de intervención a nivel urbano y arquitectónico	155
6.3. Intervenciones en edificaciones con grado de protección	156
6.4. De las acciones constructivas	156
6.5. División y unificación de viviendas.	157
6.6. De las construcciones en azoteas y ampliaciones	158
6.7. Con relación a las escaleras a plantas altas Ubicación y características	159
6.8. De los Materiales de Construcción	161
6.9. Sobre los Mezanines, Barbacoas, patios y patinejos	162
1. Sobre los Mezanines	162
2. De las Barbacoas	162
3. Patios y patinejos	162
6.10. Accesibilidad urbana y arquitectónica	163
6.11. Demoliciones	164
1. Sobre las demoliciones de paredes medianeras	166
2. De las Obras Forzosas.	166
CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA	168
4.1. Sección I. ZONAS CIUDAD SANTA CLARA	168
4.1.1. Zona Centro Histórico (ZCH)	169
A. Zona Protección (ZCH-1)	171
B. Zona de Transición (ZCH-2)	211
4.1.2. Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)	219
4.1.3. Zona Residencial Edificios Multifamiliares (ZREM)	224
4.1.4. Zona Residencial Intermedio (ZRI)	236
4.1.5. Zona Residencial Periférico (ZRP)	245
4.1.6. Zona Residencial Precario (ZRPr)	252
4.1.7. Zona De Alto Valor (ZAV)	256
I. Valor II: Declarados como Monumento Nacional.	257
A. ZAV II-1 Parque Leoncio Vidal y su entorno	257
B. ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno	275
C. ZAV II-3 Conjunto Monumental Loma del Capiro -Museo de Sitio Tren Blindado	284
D. ZAV II-4 Complejo Monumental Ernesto "Che" Guevara	300
E. ZAV II-5 Universidad Central Marta Abreu	314

INDICE

Contenido	Pág.
II. Valor III: Declarados como Monumento Local.....	325
A. ZAV III-1 Palacio de Justicia “La Audiencia”	325
B. ZAV III-2 Escuela “Vietnam Heroico”	333
III Valor IV: Zonas pendientes de Declaración	339
A. ZAV IV-1 Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes	339
B. ZAV IV-2 Sitios y edificaciones vinculados con la Batalla de Santa Clara	340
4.1.8. Zona Espacios Públicos Y Áreas Verdes (ZEPAV)	341
I. Espacios Públicos (ZEPAV 1)	342
A. Parque Zoológico C. Cienfuegos (ZEPAV 1-1)	342
B. Jardín Botánico (ZEPAV 1-2).....	346
C. Parque Arco Iris (ZEPAV 1-3).....	350
II. Resto del Área Verde (ZEPAV 2).....	355
4.1.9 Zona Grandes Instalaciones (ZGI)	356
A. ZGI-1 Instalaciones Hospitalarias	357
B. ZGI-2 Instalaciones Educativas.....	363
C. ZGI-3 Subcentros de ciudad.....	369
D. ZGI-4 Cementerio.....	379
4.1.10. Zona de Producción (ZP)	382
4.1.11. Zona Nuevo Desarrollo (ZND).....	390
4.1.12. Zona Turística (ZT)	399
CAPÍTULO 5. REGULACIONES de PROCEDIMIENTOS	403
5.1 Sección I. SOLICITUDES Y TRÁMITES.....	80
5.2 Sección II. APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA	82
5.2.1. Requisitos para tramitación de microlocalizaciones.	407
5.2.2. Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de obras.	408
5.2.3. Requisitos para tramitación de certificaciones de habitable-utilizable.	410
5.2.4 Cambios de uso de locales	411
5.3 Sección III. ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.	411
5.4. Sección IV. CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.	411
CAPÍTULO 6. TABLAS y NORMAS GRÁFICAS.....	413
CAPÍTULO 7. GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	509
BIBLIOGRAFÍA	
ANEXOS	



Las Regulaciones

***“...Han de garantizar la ordenación,
pero tambien han de permitir que la
arquitectura edificatoria aporte sus
valores a la ciudad”.***

Sir Raymond Unwin(1863-1940)

Introducción

Introducción



INTRODUCCIÓN

Las Regulaciones Urbanísticas son una salida de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano, y constituyen el instrumento de éstos para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial del territorio.

Es considerado un instrumento jurídico-administrativo y el soporte legal en la materialización del planeamiento de la ciudad con relación a la intensidad de uso y destino del suelo, la morfología y las soluciones físico espaciales, además de permitir el control urbano, el proceso de microlocalización y el otorgamiento de las licencias de construcción garantizando la gestión e implementación del Plan.

Por tanto, con el objetivo de disponer para la ciudad de Santa clara, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las Regulaciones Urbanas de Santa Clara, instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas, regulando, entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la ciudadanía y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación de la ciudad.

En el presente documento se podrán encontrar las regulaciones de carácter urbano referentes la ciudad de Santa Clara para lo cual se ha dividido el territorio en zonas en correspondencia con las características que predominan en cada uno de ellas. Se adjuntan además planos y elementos gráficos para garantizar una mejor comprensión del contenido. Los ajustes a las Regulaciones Urbanísticas estarán estrechamente vinculados a los que se realicen al Plan de Ordenamiento Urbano de Santa Clara en su período de vigencia.

En su elaboración han trabajado profesionales y técnicos de la Dirección Municipal de Planificación Física bajo la asesoría de la Dirección Provincial de Planificación Física y con la colaboración de diferentes empresas del territorio entre las que se destacan con mayor protagonismo el Centro Provincial de Patrimonio, la Dirección de Acueducto y Alcantarillado, el Centro Provincial de Vialidad, la Empresa Eléctrica Provincial, y el CITMA, entre .otros.

Las Regulaciones Urbanísticas de Santa Clara constituyen la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones, a partir de la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeta la ciudad, así como los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, que inciden en los cambios del Plan General de Ordenamiento Urbano, aprobado por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2004 y reajustadas en el año 2007 y 2014. Además son de obligatorio cumplimiento, tanto para personas naturales o jurídicas, como para empresas mixtas con capital extranjero. Por tanto derogan, las Regulaciones Territoriales y Urbanísticas del Municipio Santa Clara aprobadas en el Acuerdo No. 181/XIV-2011, Sesión Ordinaria AMPP, 18 de Diciembre del Año 2011, específicamente para el área definida por el límite urbano de la ciudad de Santa Clara.

1. Antecedentes Históricos y Evolución del Asentamiento

Quizás no se encuentre ninguna otra ciudad en Cuba, cuya fundación esté rodeada de una controversia tan peculiar como la de la ciudad de Santa Clara, la tenaz lucha entre la oligarquía terrateniente, que no duda en utilizar los piratas y hasta los mismos demonios para dirigir este hecho a su favor, caracteriza esta controversia.

Hacia las últimas décadas del siglo XVII aparecen las primeras fundaciones que alteran la red urbana del siglo precedente, Santa Clara rompe con el esquema colonizador del siglo XVI y se inicia la aplicación de nuevos elementos económicos-sociales-urbanísticos.

Diversas causas y motivaciones dieron origen a la villa de la Gloriosa Santa Clara. Los primeros pobladores vinieron desde Remedios y se asentaron en el territorio perteneciente a Antonio Díaz. Con una misa, aquel 15 de julio de 1689, nacía la villa de Santa Clara, que estaría llamada a convertirse en una de las principales ciudades de la Isla.

Para perpetuar este acontecimiento clave en la historia local, en 1923 la Asociación de prensa colocó una tarja en el sitio donde se fundó la ciudad, en las cercanías del río Bélico. Esta tarja fue sustituida en 1951, cuando el Grupo de los Mil, erigió un Monumento, -inaugurado el 15 de julio de 1952-, y colocó una tarja de bronce que explicaba el suceso de la fundación de la ciudad y de cómo se había concebido el proyecto del Monumento: “En este sitio invocando la Piedad Divina oyeron la Primera Misa los Fundadores de Villa Clara el 15 de julio de 1689. Esta tarja sustituye a la que existía colocada por la Asociación de la Prensa 1923. El Monumento ha sido erigido a expensas del Grupo de los Mil, año 1951. Escultor Boabdil Ross”.

El Monumento ubicado en la plazoleta del Parque “El Carmen”, hace referencia a las 18 familias que fundaron la ciudad; colocadas 18 columnas de mármol de mayor a menor, haciendo un semicírculo. La primera columna termina en una cruz con el escudo en bronce de la ciudad; en cada una de las columnas aparecen los nombres de las familias. Al centro del mismo semicírculo se encuentra el Tamarindo, emblema de la ciudad. En 1991, en la columna más pequeña se le adosó la tarja de la Declaración de Monumento Nacional



Plano antiguo de la ciudad de Santa Clara. Agrimensor Mariano



Tamarindo e Iglesia del Carmen, comienzos del siglo XX.



Tamarindo e Iglesia del Carmen, comienzos del siglo XX.



Monumento de fundación de la ciudad

del Parque “El Carmen” y su entorno, que fue otorgada por la Comisión Nacional de Monumentos.

El traslado forzoso de una parte de los pobladores de San Juan de los Remedios hacia el interior de la isla, fue lo que dio origen a la fundación de Santa Clara. Se ha dicho que éste movimiento de la periferia al centro fue “para buscar refugio seguro” de los ataques de corsarios y piratas; sin embargo, se ha podido comprobar que la fundación de la Villa tiene su basamento en el reparto de tierra y mercedación en hatos y corrales para la cría de ganado, proceso de tenencia de la tierra que determinó la formación de una fuerte oligarquía terrateniente, entre la cual se suscitaron diferencias en su afán por poblar sus dependencias. Por consiguiente, el traslado de la población de Remedios para fundar la nueva Villa, tiene un marcado carácter económico.

El grupo de pobladores que se nucleó en torno a los Días de Pavía y Rojas de Pavía, nombre con el cual se conoció inicialmente el Hato de Antón Díaz, fueron los primeros fundadores de la nueva Villa, ubicada entre dos ríos del Monte y de la Sabana y cerca del lugar donde existió el poblado indio del cacicato de Cubanacán, que primero se le otorgó el nombre de Villa de “Los Dos Cayos” más tarde “Pueblo Nuevo de Antón Díaz y definitivamente “Gloriosa Santa Clara”, debido a la labor proselitista del Obispo de Compostela.

En el período siguiente a la fundación, en el territorio se crea una economía diversificada que consolida el asentamiento urbano, hasta colocarlos en uno de los más importantes de la región central del país. A la explotación ganadera se une la explotación de las minas de cobre de Malezas, además de la producción de trigo, cereales, etc. en los inicios del siglo XIX la economía decae como resultado de factores que influyen en sus diferentes renglones, hasta quedar sustentada en la ganadería.

Sin embargo, la posición de la Villa en el camino central de la isla, favorecía en gran medida el negocio, fundamentalmente de la ganadería, no obstante esta situación económica, se añade como un nuevo elemento de apoyo el hecho de comenzar a ser la ciudad un asentamiento importante de tropas, cuando Vives divide militarmente la isla en tres departamentos en el año 1827, y se sitúa en Santa Clara una de las secciones del departamento central.



*Plaza Mayor, 1858.
Grabado de Leplante*



Ermita de la Candelaria



Vista de la Plaza



Vista de calle La Amargura, (luego el Calvario y actual Marta Abreu),

Después de la guerra de los Diez Años, y cuando se firma la Paz del Zanjón, se decreta la orden de crear seis provincias, pasando la tenencia del gobierno militar que se había trasladado a Santa Clara durante la guerra a gobierno civil manteniéndose definitivamente la ciudad de Santa Clara, ya decretada ciudad por “Real Orden de S.M. Isabel II en 1867, como capital de la provincia Las Villas, a partir de ese momento la centralidad político-administrativa constituye su apoyo principal. Se destaca como hecho importante para el desarrollo de la ciudad el enlace por ferrocarril con la Habana, que se origina en 1873.

Desde su fundación en el siglo XVII, Santa Clara experimentó transformaciones importantes, ya que surgió y desarrolló en ese período una población no española, vinculada a la tierra y con intereses opuestos a los elementos peninsulares, y a la propia España. En este proceso de formación de la nacionalidad cubana se destacan hombres nacidos en esta tierra como Ramón Leocadio Bonachea, Eduardo Machado, Marta Abreu de Estévez, Antonio Lorda, Miguel Jerónimo Gutiérrez, entre otros.

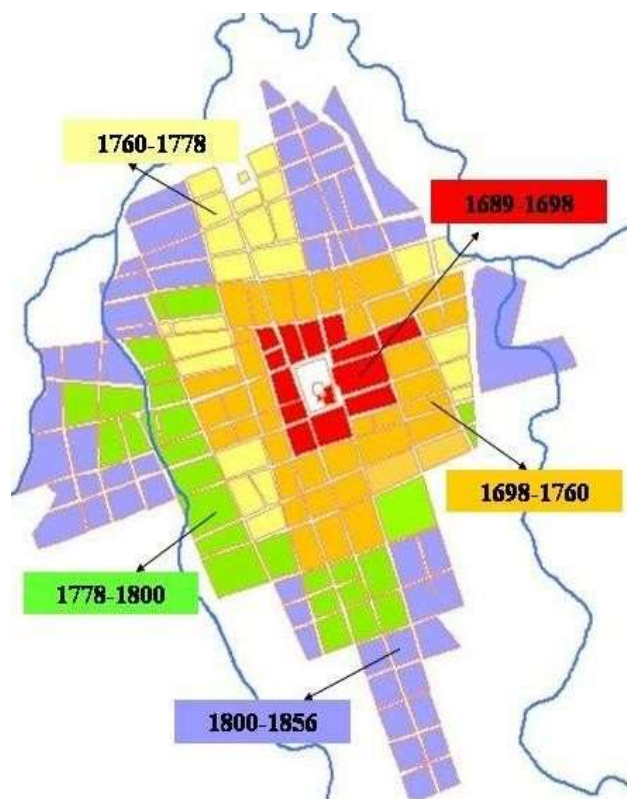
El trazado urbano que se siguió para Santa Clara hace que esta se asemeje a famosas ciudades europeas fortificadas, tales como Gattinova en Italia y Vitrea Le Francois en Francia, el modelo más cercano en América es la ciudad de Paraná (1673) y Filadelfia (1682). En todos los casos se siguieron las pautas de los modelos definidos por las leyes de India.

La ciudad se funda (1689) entre los dos ríos “Del Monte” y “De la Sabana”. El trazado origina, según las leyes de India, parte de la Plaza Mayor desde donde se trazan las primeras calles siendo la primera Buen Viaje. A medida que aumenta la población van surgiendo nuevas calles.

En 1760, la ciudad alcanza 4500 habitantes, se reconstruye la parroquial mayor, se construye la primera casa de mampostería y tejas, se establece un teatro al aire libre, se mercedaron los primeros terrenos de la Villa demoliéndose los Egidos.

Continúa el desarrollo de la ciudad alcanzando en 1778 alrededor de 5303 habitantes con 596 casas, ocurre una epidemia de viruelas que deprime la población llevándola a 5266 habitantes. Sigue la entrega de solares surgiendo la Plaza de las Tahonas que estimula la actividad comercial. Se traspasan los límites de los ríos siguiendo el desarrollo hacia el oeste por el camino hacia La Habana, sobre

Desarrollo de la ciudad entre los 2 ríos



suelos improductivos serpentinosos de alta resistencia.

Ya en 1800 el número de habitantes alcanza las 7000 personas con 750 casas. Se eleva a categoría de Villa con gobierno propio, se plantea la necesidad de trasladar el cementerio, se prohíben las cobijas de guano en las edificaciones lo que contribuye notablemente al ornato de la ciudad. Se inician las gestiones para obtener el título de capital. Se cuenta con 400 casas de mampostería y tejas, algunas de altos y de fachadas vistosas.



Crecimiento de la ciudad desde 1800

En 1856 se alcanzan los 8532 habitantes y 1179 casas, se desarrolla el barrio Condado, la Villa posee 6,75 caballerías con 41 calles, surge el primer teatro público. Se concede el título de ciudad y en 1860 se inaugura el ferrocarril a Cienfuegos y comienza el alumbrado de gas. La centralidad político-administrativo constituye el principal apoyo.



Teatro "La Caridad", días antes de su inauguración. 1885.

Entre el 1885 y 1895 se inaugura el teatro La Caridad y la Planta Eléctrica.

Ya en 1898 existen 261 habitantes en la ciudad, se construye la parroquial mayor (madera y guano), se envía de la Habana el esquema de planta para la ciudad. Se ordena la construcción de los caminos a los embarcaderos de Sagua la Grande y Sagua la Chica.



Planta Eléctrica

El crecimiento de la ciudad sufre un período de estancamiento (1899-1919), pero la centralidad que posee sostiene su desarrollo. Comienza a funcionar el ferrocarril Santa Clara-Camagüey, alcanzando una población de 21694 hab.

En la década de 1920-1929 se produce una etapa de grandes mejoras y obras públicas en la ciudad, se ejecuta el alcantarillado y la planta purificadora, se pavimentan las calles, se ejecutan edificios públicos, se construye la carretera a Caibarién. Es el período de mayor auge de la ciudad, ejecutándose la transformación republicana del parque y se demuele la Parroquial Mayor. La población llega a 38067 hab.



Demolición de la Parroquial Mayor. 1923

En el periodo del 1930-1958, se construye la Carretera Central y se mantiene un ritmo de desarrollo acelerado como centro político-administrativo y centro de servicios y comercio. Es además nudo ferroviario y de carreteras de primera magnitud, poca industrialización. La tasa de crecimiento

demográfico decrece con respecto a períodos anteriores pero continúa avanzando.

La ciudad tiene un desarrollo espontáneo, mantiene una trama irregular, no jerarquizada, con vías angostas y aceras estrechas, las edificaciones se enciman sobre las calles obstaculizando las visuales y dejando pocos espacios y áreas libres. Surgen los repartos Brisas del Capiro (1947), Escambray (1948), La Riviera (1956), Manuelita (1957) e importantes obras sociales como la Maternidad Obrera, Hospital Infantil y la Clínica Santa Clara.

Entre 1959 y 1962 el desarrollo urbano pretende resolver problemas heredados del período anterior, pero al no existir ningún estudio urbano que pudiera regir el mismo, éste se realizó improvisadamente, Ej. La Circunvalación.

La población asciende a 92500 hab. Con 22092 viviendas, de ellas con servicio eléctrico 20094. El área es de 614 hab. con una densidad de 151hab/ha.

Eta importante fue acometer los barrios América Latina y Bloques de edificios insertados en la trama existente. Se extendían las redes de acueducto y alcantarillado hacia las tramas periféricas sin aumentar las fuentes de abasto ni la capacidad de tratamiento, lo que provocó crisis y fue necesario verter directamente a los ríos.

Ya en 1962-1965 comienza el período de la industrialización, la ubicación geográfica de la ciudad favorece su consolidación para el desarrollo industrial. Se construye Sakenaf, la INPUD y el combinado Sidero-Mecánico. La población es de 115 250 hab y 26 255 viviendas (4,38 hab. /vivienda). La ciudad alcanza un marcado carácter industrial y comienza a desarrollarse la vivienda, surge el Reparto 31 (1961-1962).

Entre el 1965 y 1970, las transformaciones de la ciudad son principalmente en la periferia, en el casco central sólo se producen sucesivos cambios de uso de los locales comerciales y la transformación del Parque Vidal. El ritmo de construcción decrece, se ejecutan los Caneyes (1966), el Stadium Sandino (1966), el Coppelia (1967), Los Camilitos (1968) y la Circunvalación Norte (1970). Se determina el esquema vial de la ciudad así como la tendencia a la concentración de las instalaciones educacionales hacia la



Hospital Materno



Hospital Infantil



Circunvalación



Heladería Coppelia



carretera a Camajuaní. La población alcanza 130 241 hab. con 31 822 viviendas, 4,05 hab/vivienda.

Existe una fuerte migración del campesino hacia la ciudad y proliferan los barrios espontáneos y la ocupación de áreas previstas para otros usos en residenciales. Se ubican las escuelas formadores de Maestros y Círculos Infantiles, la EPEF y la EIDE. Se consolida la zona industrial oeste. Surgen los desarrollos de viviendas en los repartos Virginia, América Latina, Vigía Sur y Escambray.

Además, entre 1970 y 1990, se incorpora la Circunvalación Norte y continúa el crecimiento de las zonas residenciales con el surgimiento de nuevos barrios y se consolida el desarrollo industrial y de servicios, se activa el movimiento de microbrigadas (1972). Se construye la Escuela Vocacional “Ernesto Guevara” (1975), la Planta de Oxígeno (1976) y la Fábrica de Traviesas.

En el 1990 hasta la actualidad, comienza la etapa conocida por período especial caracterizada por el decrecimiento de la actividad constructiva apareciendo el término de bajo costo que trajo como consecuencia la limitación en altura de las edificaciones así como el empleo de materiales alternativos. Aparecen además las obras de la batalla de ideas (salas de video, joven club de computación, etc.), los puntos de venta, y las construcciones metálicas. Durante este período se desarrolla la actividad comercial en MLC que permitió acometer obras de remodelación, reconstrucción y rehabilitación de edificaciones en avanzado estado de deterioro que mejoró considerablemente la imagen urbana.

Por su parte, hasta la actualidad, tanto el urbanismo como la arquitectura, han sufrido cambios con respecto a períodos pasados. Las tipologías arquitectónicas tradicionales se comenzaron a transformar, su expresión, la forma de la planta, el puntal, la carpintería y la cantidad de niveles, los materiales, matizado tanto por las características de la arquitectura moderna como por las nuevas condiciones socio-económicas. En este sentido se evidencia el crecimiento edilicio de la ciudad hacia las zonas más alejadas del centro, llamadas de nuevo desarrollo, que rompen con la ciudad tradicional. Empiezan a desarrollarse e imponerse en la imagen urbana los edificios multifamiliares, rodeados de áreas verdes y jardines abiertos, construidos con sistemas prefabricados de varias plantas de altura. Estas edificaciones predominan y definen la nueva imagen



EPEF Comandante Manuel Fajardo



*Desarrollo de viviendas
Rpto Escambray*



Ciudad Escolar Ernesto Guevara



*Salas de Videos y Joven
Club de Computación*

de la ciudad y a su vez el nuevo trazado urbano, que rompe con el trazado tradicional. Estas nuevas zonas conforman manzanas regulares e irregulares, abiertas y cerradas con senderos interiores y abundantes espacios verdes, que en la mayoría de los casos no se concluyeron. Por otra parte y paralelo a esto, continúa su crecimiento hacia la periferia, presentando variada arquitectura, apareciendo construcciones medianeras, en tiras, pareadas o individuales, con portal y jardín o sin estos.



Nuevas zonas que modifican la imagen de la ciudad

El Centro Histórico es todavía el centro más importante de la ciudad. Se caracteriza por la unidad y coherencia de estilos de sus edificaciones, con una trama ortogonal regular, de manzanas compactas, que muestran una imagen arquitectónica y urbana ecléctica, donde cada época ha dejado su huella. Además las calles y aceras estrechas, son un rasgo muy característico, enmarcando sus construcciones a línea de fachada, éstas de poca altura, generalmente de un nivel y carentes de galerías exteriores. Mientras que los interiores de las manzanas, encierran patios que se distinguen por la presencia de vegetación.



Centro Histórico, unidad y Coherencia de sus edificaciones

2. Resultados del Taller para el perfeccionamiento de las Regulaciones

En el intercambio participaron especialistas de diferentes entidades(CITMA, Arquitecto de la Comunidad, Patrimonio, Sistema de la Vivienda, Acueducto y Alcantarillado, la Empresa Eléctrica, ETECSA; Salud, Cultura, Educación, Deporte, Órgano del Trabajo, representantes del Gobierno, entre otros) que emitieron criterios para el perfeccionamiento de las regulaciones, tales como:

- Proponer regulaciones específicas para zonas.
- Profundizar en términos utilizados que desconoce la ciudadanía
- Emplear una misma clasificación en entidades con trámites similares, cuando se hace referencia a tipologías constructivas.
- Profundizar en las regulaciones vinculadas a litigios y quejas como: medianerías, vistas y luces, etc.
- Actualizar el patronato de vía y la subordinación de algunas instalaciones que están dudosas a la hora de intervenirlas.
- Profundizar las regulaciones vinculadas a la actividad de cuenta propia.
- Enfatizar en las regulaciones relacionadas con el saneamiento e higiene de la ciudad.

Fue una máxima para todos, la necesidad del constante intercambio para actualizar sistemáticamente las regulaciones; así como la participación de la población para emitir también sus criterios, apoyándose para ello en los medios de difusión como la prensa escrita, el radio y la televisión.

3. Santa Clara, una visión diferente

Santa Clara, ciudad que desde su fundación está rodeada de una peculiar controversia, es también considerada por investigadores e historiadores, una ciudad próspera, rica en recursos naturales, instalaciones industriales, de fuertes vínculos comerciales con otros territorios del país, y con valores y hechos históricos de importancia, que unidos a su espectro cultural y sus significativos valores arquitectónicos, urbanísticos, culturales, hacen de Santa Clara un punto obligado de reencuentros.

“En Santa Clara, además de los pilongos, de pura cepa, vivimos cienfuegueros, espirituanos, avileños, algunos camagüeyanos e individuos de otras regiones, que un día llegamos para quedarnos; pero los santaclareños oriundos son fáciles de conocer, pues viven enamorados de sus adoquines y miran extasiados la estrella de bronce, sobre lo más alto de la Plaza¹...”

Por tanto, es pertinente enfatizar las palabras de Marta Anido², al hacer referencia a la ciudad”En Santa Clara no poseemos caudalosos ríos, no atesoramos majestuosos edificios coloniales, no sentimos en el rostro la salobre brisa marina; pero Santa Clara tiene el encanto de su gente. Guardamos con orgullo tradiciones y leyendas, tenemos un pasado hermoso que es el legado de varias generaciones, del que sentimos orgullo. Caminamos por las calles adoquinadas y -entre luces y sombras- nos deleitamos con ventanas enrejadas cobijadas bajo estrechos aleros, ventanas con discretos postigos, fieles guardadores de secretos. Y así desde pequeños, comenzamos a sentir ese profundo cariño hacia esta tierra que nos vio nacer y que es orgullo de cuantos en ella vivimos. Estas son mis razones para decirte que santa Clara es mi gran amor.”

Queda claro, que en los aspectos referidos a la ciudad, su arquitectura, las cuestiones relacionadas con la promoción y conservación del patrimonio construido, es pertinente hacer referencia a todo lo bueno que se hace, pero también sobre lo que no se hace o se hace mal. Por tanto regular aquellos aspectos que amenazan la existencia de la ciudad, permitirá orientar de forma acertada las acciones constructivas en Santa Clara, partiendo de que las Regulaciones ...”Han de garantizar la ordenación, pero también han de permitir que la arquitectura edificatoria aporte sus valores a la ciudad.”³

¹ Entrevista a Marta Anido “Santa clara es mi gran amor” , realizada por Luis Cabrera Delgado en Carta Cuba, Boletín Cultural No. 13, Julio 2000.

² Marta anido, Vicepresidenta de la UNEAC Provincial en Santa Clara.

³ Sir Raymond Unwin(1863-1940)

Desarrollo

Desarrollo



DESARROLLO

El Plan General de Ordenamiento Urbano se concibe como un instrumento técnico y jurídico que permite dirigir acertadamente la gestión territorial, las definiciones del uso del suelo, el crecimiento de la ciudad, así como la estructuración sostenible en correspondencia con el desarrollo económico, social y ambiental.

Las Regulaciones Urbanísticas de la ciudad de Santa Clara están estrechamente vinculados al Plan General de Ordenamiento Urbano, de ahí la determinación de su período de vigencia, a no ser que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole motiven su revisión, estando en correspondencia con la 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, además de definir la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características.

Lineamientos del Plan General

El Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Santa Clara, orienta el proceso de planeamiento urbano de la misma en un período del 2014-2020.

I. Objetivos Generales del Plan General

En cuanto a uso del suelo:

- Determinar el mejor aprovechamiento y vocación de acuerdo al uso y destino del suelo urbano a corto y mediano plazo de forma tal que sirva de apoyo a estudios exploratorios a largo plazo.
- Determinar la localización de actividades económicas y sociales más adecuadas teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales, la mitigación de desastres naturales y tecnológicos, entre aspectos.

En Cuanto a Morfología:

- Proteger los espacios de uso público.
- Proteger y rehabilitar el patrimonio edificado, ambiental y cultural existente.
- Proteger los espacios a cualificar de la ciudad.
- Potenciar áreas de nuevo desarrollo con una adecuada calidad funcional y visual.

En Cuanto a Estructura Físico- Espacial:

- Elaborar una estructura para mejorar el funcionamiento, la integración y accesibilidad, dentro del asentamiento y en su vinculación con el territorio, teniendo en cuenta el equilibrio entre desarrollo económico y la protección medioambiental.

II. Objetivos Específicos

1. Regular el uso de suelo por sectores en la ciudad.
2. Aprovechar e incrementar la infraestructura técnica existente.
3. Elevar las condiciones de hábitat y calidad de vida en la ciudad.

4. Lograr un mejor aprovechamiento de áreas libres dentro de la ciudad.
5. La conservación y mejoramiento del centro histórico de la ciudad.
6. Protección al medio ambiente.
7. Protección de la Cuenca Hidrográfica y los recursos hídricos.
8. Preservar y cualificar el entorno cultural y paisajístico dentro de la ciudad.
9. Protección de la ciudad ante la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos

El modelo de ordenamiento urbano de la ciudad parte de la definición del régimen urbanístico donde se define el uso de las distintas áreas a partir del nivel de urbanización y de la vocación, uso y destino del suelo, determinando donde y bajo qué condiciones se puede urbanizar y edificar. A partir de allí se plantea la estructuración de la ciudad, garantizando un mayor aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo, en especial en las áreas centrales.

Se propone además enfatizar en la forma y morfología más favorable para la imagen urbana, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman la ciudad, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

Lograr un desarrollo urbano coherente en función de adecuar el pensamiento y los estilos de trabajo en la realidad cambiante, manteniendo un equilibrio entre el ambiente construido, el natural y el social, junto a la economía que los debe respaldar es el principal objetivo a cumplir.

Partiendo de que Santa Clara posee una estructura urbana bien definida que confirma el hecho de que esta ciudad no es sólo una masa edificada que debe ser preservada y desarrollada por razones culturales, utilitarias y sociales, sino que debe ser intervenida sobre la base de ser conducida coherente y racionalmente en pos de una imagen final que realce y potencie sus valores. La estructuración se ha previsto en tres direcciones fundamentales:

1. Respetar la Estructura Urbana actual, potenciando el desarrollo de las zonas ya consolidadas como las industriales, educacionales, de salud y las residenciales, sobre la base de:

- Combinar integralmente las acciones de rehabilitación, reparación, mantenimiento y la ejecución de obras nuevas, con la participación de la comunidad, lo que permitirá lograr una identificación con el entorno inmediato creándose una cultura urbana.
- Producir un desarrollo urbano rescatando la morfología tradicional por manzanas, dejando a un lado las zonas de edificios con bloques aislados separados por terrenos residuales sin calificación visual ni usos definidos.
- Otorgar un papel priorizado a las vías como elemento básico de la imagen urbana por su papel estructurador y condensador de actividades, lo que permitirá obtener un producto (urbanización) de mayor calidad.
- Desarrollar las áreas verdes fomentando las zonas de arbolados, la creación de jardines y la agricultura urbana, consolidando aquellas áreas de organopónicos existentes que no entran en contradicción con el desarrollo urbano por su privilegiada posición, ya que

actualmente algunos se encuentran preservando áreas importantes para posteriores inversiones.

2. Accionar de forma emergente sobre aquellas zonas clasificadas como críticas y claves del territorio:

- **Área Clave:** se define al Centro Histórico proponiéndose actuar sobre el mejoramiento de su imagen con los programas de reanimación y la implementación de los estudios sobre el comportamiento del transporte, las áreas de parqueos y la creación de storages.
- **Áreas Críticas:** se define una porción de la zona sur de la ciudad que contempla los barrios Los Sirios, Caracatey, Sakenaf y parte de Condado Norte y Condado Sur, por lo que se propone el mejoramiento de sus condiciones higiénico-sanitarias mediante soluciones adecuadas en la infraestructura de acueducto y alcantarillado, así como el completamiento de sus servicios.

3. Desarrollar la actividad turística en la ciudad como una de las vías actualmente accesibles para obtener un capital indispensable que se revierta en la conservación y el desarrollo urbano mediante:

- Incremento de las capacidades hoteleras.
- Desarrollo de una infraestructura sólida y variada de servicios extrahoteleros.
- Divulgación de nuestras potencialidades.

Por tanto, se definen 6 Líneas Estratégicas que darán respuesta a las necesidades del territorio:

1. Mejorar y cualificar la imagen de la ciudad que realce los valores urbanos e históricos
2. Consolidar una ciudad industrial y de servicios de forma eficiente y competitiva que fomente su producción y comercialización, así como el empleo de los recursos endógenos
3. Preparar el territorio para dar respuesta a las crecientes necesidades del hábitat
4. Completar la infraestructura para asumir las necesidades actuales y futuras del territorio
5. Potenciar el desarrollo turístico de la ciudad que comercialice nuestro entorno
6. Desarrollar políticas medioambientales sostenibles que garanticen un aumento de la calidad de vida.

En cada Línea Estratégica se definen los programas y acciones específicas que materializarán la estrategia de desarrollo del Plan. Por tanto, se plantean las principales determinaciones del PGOU que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

La ciudad de Santa Clara está concebida y ordenada físicamente, lo que la hace funcional. Su desarrollo físico espacial se condiciona por la existencia de los suelos fértiles al norte y las zonas forestales al sur, que dirigen su crecimiento en el eje este-oeste.

Ciudad de 4327,0 ha de superficie de suelo urbano, modifica su extensión territorial a partir de la División Político-Administrativa (DPA) del Municipio realizado en el año 2010, adicionando los asentamientos Callejón de los Patos, Callejón de Guamajal, Caracatey II y Desvío Lázaro Cárdenas, que por sus características y funcionalidad constituían parte de la ciudad y acudían a ésta en busca de empleos y servicios y una población de más de 218045 habitantes organizada con un modelo radial, concéntrico y de crecimiento lineal en dirección este-oeste, con una adecuada adaptación a la topografía la cual está surcada de norte a sur por dos ríos el Bélico y el Cubanicay.

Por tanto, el límite actual se corresponde con los estudios previstos para el crecimiento de la ciudad y el proceso de desarrollo de la misma, manteniéndose dentro de lo establecido en los estudios del planeamiento anterior, ya que este no ha sido rebasado y según el análisis tendencial hasta el año 2020 las áreas disponibles y potenciales existentes dentro de la trama darán respuesta a las necesidades, sólo adicionándosele terrenos urbanizables aledaños al límite actual.

La previsión al futuro consiste en mantener, consolidar y potenciar las características y el modelo actual buscando un equilibrio entre crecimiento y mejora de la calidad de vida y la cualificación del ambiente urbano.

La problemática medio ambiental presenta un significativo y favorable momento al contar con un diagnóstico medioambiental por desarrollarse en la ciudad el Programa Agenda 21 Local de HÁBITAT ONU y el Programa GEO Ciudades del PNUMA con recursos, equipos capacitados de la localidad y la disposición gubernamental de apoyar los resultados de este trabajo, que unido a la actividad del planeamiento ayuda a una mejor gestión del territorio.

El modelo propuesto trata de abordar el diseño del espacio urbano a través del equilibrio en el uso del tráfico automovilístico y el peatonal de manera que puedan coexistir respetándose mutuamente. Algunas vías son esenciales en la representatividad urbana para potenciar sus usos. Existen zonas donde el peatón es el protagonista y se hace énfasis en el diseño y la construcción con criterios de calidad urbana, ambiental y paisajística. Calles seguras con buenas condiciones ambientales, iluminación correcta, pavimentos adecuados, suficiente mobiliario urbano, sin ruidos ni contaminación.

Otorgar mayor categoría a los bordes de la ciudad que topan con los ríos, recuperando el espacio de estos últimos, con áreas de esparcimiento, fomentando el área verde, revitalizando aquellas zonas de contacto con nodos significativos de la ciudad.

Los nuevos crecimientos se han ajustado en lo fundamental a cubrir los espacios vacíos que dan continuidad a la trama existente y de esta forma se va compactando la ciudad aprovechando la infraestructura y se establece una continuidad urbana uniendo los barrios y aumentando las densidades. Este criterio de crecimiento facilita la conectividad entre las zonas.

En las áreas residenciales, la propuesta para las zonas de nuevo desarrollo prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas tipologías, reservando para el desarrollo estatal las que por sus características y localización son de mayor importancia para la ciudad y la imagen urbana, con propuestas de alturas mayores de 2 plantas, en función de la jerarquización de ejes y áreas. El desarrollo será ordenado, sellando las áreas en proceso con garantía de tenencia estatal e infraestructura, antes de acometer la apertura de nuevas zonas.

Para las viviendas existentes en áreas vulnerables, la intervención prevista es la erradicación y la misma será progresiva de acuerdo con el estado constructivo de las edificaciones, no permitiendo acciones de nueva construcción, reposición, reconstrucción o remodelación que afiancen su permanencia

La problemática del estacionamiento ya sea privado o estatal en la ciudad constituye un problema de gran repercusión social que el plan se propone atenuar estableciendo la regulación obligatoria para todo nuevo desarrollo de construir áreas con este fin tanto al aire libre como en planta bajas de los edificios. Específicamente en el Centro se plantea ampliar las capacidades en zonas existentes con este fin y en los laterales de las vías que así lo permitan.

Los espacios públicos, plazas, parques, parques infantiles etc., constituyen una prioridad para el plan como una solución al déficit existente, quedando establecida la construcción en las zonas que no los poseen y potenciando y desarrollando los existentes. Se regula la ampliación de las áreas de arbolado y sombra, la colocación del mobiliario urbano así como su correcta iluminación.

Las redes infraestructurales constituyen un talón de Aquiles para la ciudad por lo que el Plan se pronuncia por plantear la ejecución prioritaria de todas aquellas referidas al abasto y el saneamiento como los aspectos esenciales que condicionan el desarrollo de la ciudad

De esta forma es posible lograr un que funcione eficientemente modelo que da respuesta al objetivo trazado de lograr: "Una ciudad eficiente, reafirmando su carácter industrial y de servicios, con una imagen urbana ambientalmente revalorizada, limpia y sostenible que responda a las crecientes necesidades del hábitat y su infraestructura, potenciando su desarrollo turístico".

Capítulo I

Capítulo I



CAPÍTULO No 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

1. Sección primera: Derrotero del Asentamiento

Partiendo de la cerca perimetral del Almacén No.1 Universal S.A. insertada al fondo en los límites del poseedor Lázaro Bravo se ubica el **V-1** (598.175,0 m; 287.932,8 m) a partir de aquí y tomando rumbo Noreste bordeando la cerca perimetral de los almacenes Universales S.A. se recorren 420m hasta intersectar la Carretera Central banda Esperanza en su borde Norte donde se ubica el **V-2** (598.282,0 ; 288.125,8) se gira en dirección Sureste bordeando la Carretera Central y recorrer 35,4m hasta intersectar los linderos de la propietaria Rosélia Marrero Fleites donde se ubica el vértice **V-3** (598.310,0 ; 288.110,0) y continuando por éste límite en dirección Noreste recorriendo una distancia de 106,8m hasta el lateral Oeste de la vivienda de Agustín Valle Rodríguez donde se ubica el vértice **V-4** (598.387,5 ; 288.174,0) para doblar en dirección Sur paralelo al camino Joaquín Mariano pasando por detrás de la vivienda de Dioni Fundora López, recorriendo una distancia de 70m hasta donde se ubica el **V-5** (598.409,7 ; 288.106,3) para doblar en dirección Suroeste y recorrer una distancia de 22m donde se ubica el **V-6** (598.401,2 ; 288.084,9) y bordear el mismo camino en su senda Este y recorrer 159,6m hasta interceptar la Carretera Central banda Esperanza en el cruce Joaquín Mariano donde se ubica el **V-7** (598.458,5m; 287.948,2) y doblar en dirección Sureste bordeando la Carretera Central hasta la cerca perimetral de ACINOX recorriendo 301m donde se ubica el **V-8**(598.667,4 ; 287.729,5)para doblar en dirección Noreste y recorrer una distancia de 200m hasta el **V-9** (598.810,0 ; 287.870,1) y doblar en dirección Sureste y recorrer 182m hasta el **V-10** (598.972,7 ; 287.784,4) para doblar en dirección Suroeste por el lindero del autoconsumo de la ANAP provincial colindando con los vecinos Denis Santo Domingo y Marlén Gonzáles recorriendo una distancia de 216m hasta el **V_11**(5998.853,6 ; 287.603,2)para doblar en dirección Sureste por la misma colindancia del autoconsumo con los vecino Raúl Sánchez, Manuel Ledón, Elio Osés Alba recorriendo una distancia de 64m hasta el **V-12**(598.910,2 ; 287.573,9) y doblar en dirección Suroeste bordeando el lindero de Elio Osés Alba recorriendo una distancia de 38m hasta intersectar la Carretera Central donde se ubica el **V-13** (598.897,2 ; 287.538,8) para doblar en dirección Sureste bordeando la Carretera Central con la misma colindancia del autoconsumo recorriendo 170m hasta intersectar el lindero de Jorge Ubaldo Angulo Rio donde se ubica el **V-14** (599.057,9 ; 287.487,3) para doblar en dirección Norte por el lindero de Jorge Ubaldo Angulo Rio recorriendo 80m donde se ubica el **V-15**(599.083,3 ; 287.582,2) para doblar en dirección Sureste y tomar por atrás de los solares Jorge Ubaldo, Domingo Sánchez, Danilo Suárez, Alexis Valle, vivienda en construcción de Domingo Freyre continuando por detrás de la ESBU “Héctor Martínez Valladares ” hasta la entrada de la calle C (finca Betania) (Iglesia Bautista) recorriendo una distancia una distancia de 836m donde se ubica el **V-16** (599.421,8 ; 287.497,8) para doblar en dirección Norte por el frente de las viviendas de Perfecto Betancourt y Moisés Betancourt recorriendo una distancia de 24,5m hasta el **V-17** (599.418,5 ; 287.523,8) para doblar en dirección Este bordeando la casa de Moisés recorriendo 23m hasta el lindero de la finca La Gomera de los propietarios Carlos Gonzales Cápiro, Jorge y Marta Gonzáles Muñoz donde se ubica el **V-18** (599.442,0 ; 287.524,4) para doblar en dirección Sureste por dicho lindero recorriendo 90m hasta los fondos de las viviendas con frente a la Carretera Central donde se ubica el **V-19** (599.475,8 m ; 287.441,1 m) para doblar en dirección Este

por el fondo de las casas de los propietarios de la finca antes mencionada recorriendo 110m hasta el lindero del Almacén de Tabaco La Estrella **V-20** (599.590,0 m ; 287. 430,0 m), se dobla en dirección Norte por el propio lindero del almacén recorriendo una distancia de 50m hasta el vértice **V-21** (599.590,0 ; 287.480,0) para seguir en dirección Este por el fondo del almacén y el Circulo Social de Antón Díaz para situar el vértice **V-22** (599.700,0 ; 287.480,0), y doblar en dirección Sur por la cerca del Circulo Social “Campo Alegre” y el Rodeo recorriendo una distancia de 100m (coincide con acceso al Circulo y el Rodeo) hasta el **V-23** (599.700,0; 287.370,0), para doblar en dirección Este por detrás de la Guarapera colindando con áreas del Rodeo y recorrer 20m hasta el **V-24** (599.710,0 ; 289. 380,0), para doblar en dirección Sur y recorrer 20 m hasta intersectar la Carretera Central banda Esperanza y ubicar el **V-25** (599.710,0 ; 287.350,0), y doblar en dirección Este paralelos a la Carretera Central y recorrer 360m hasta el **V-26** (600.060,0 ; 287.410,0), para doblar en dirección Norte tomando el lindero de Francisco Veitía y el de la vivienda de Teófilo García Triana y recorrer 30m hasta el vértice **V-27** (600.060,0 ; 287.440,0), para doblar en dirección Este y recorrer 40m por el lindero de Francisco y Teófilo y de Yoelvis Manso ubicando el vértice **V-28** (600.100,0 ; 287. 450,0) y doblar en dirección Norte y recorrer 80 por el lindero de Francisco y Yoelvis hasta intersectar la cerca perimetral del Combinado de Hormigón Eladio Rodríguez Reyes hasta el **V-29** (600.080,0 ; 287.530,0) y doblar en dirección Oeste por la cerca perimetral de dicho Combinado y recorrer una distancia de 60 m hasta el **V-30** (600.030,0 ; 287.530,0) y girar en dirección Norte bordeando la cerca del Combinado colindante con el agricultor Francisco Veitía y recorrer 270m hasta el vértice **V-31** (500.970,0 ; 287.790,0) hasta intersectar la línea férrea que entra a la Empresa de Recuperación de Materia Prima VC, doblando en dirección Este bordeando la línea y recorriendo 120m hasta intersectar la cerca perimetral de Empresa de Recuperación de Materia Prima VC donde se ubica el **V-32** (600.090,0 ; 288.810,0), girando en dirección Norte bordeando la cerca perimetral de Materia Prima recorriendo 300m hasta el **V-33** (300.030,0 ; 288.110,0) y girando en dirección Noreste-Este y recorrer 230 m hasta el **V-34** (600.260,0 ; 288.150,0m). A partir de este punto se gira en dirección Sureste y se recorren 70m hasta intersectar el lindero de la finca San Felipe a nombre del fallecido Marcelino Elías Martínez López donde se ubica el **V-35** (600.300,0 ; 288. 090,0), se continúa por el lindero de dicha finca, recorriendo una distancia de 304m hasta intersectar el ramal de la línea férrea a Materia Prima, donde se ubica el **V-36** (600.580,1; 288.048,5), continuando por dicho ramal con rumbo Noreste y cruzando final de calle 3ra del reparto Las Minas se continua con rumbo Norte por el mismo ramal recorriendo 1,280m hasta intersectar el camino a la Vaquería Azotea donde se ubica el **V-37** (601. 010,0 ; 289. 230,0), continuando por dicho ramal y recorrer 290m hasta intersectar la línea férrea Santa clara –Cienfuegos en el Enlace Margarita **V-38** (601.260,0 ; 289.380,0) y continuar por dicha línea férrea con dirección Este recorriendo 270m hasta el Arroyo Carrascal **V-39** (601.540,0 ;289.380,0) , tomando 20m el curso del arroyo en dirección Norte hasta intersectar la línea del Ferrocarril Central **V-40** (601.540,0 ; 289.400,0). a partir de este punto se continúa por el borde Norte de dicha Línea Central recorriendo 2,380m hasta intersectar el Ramal Planta(conocido así por la División Centro de los Ferrocarriles) donde se ubica el **V-41** (603.910,0 ; 289.380,0), se continúa en dirección Este por el Ramal Planta recorriendo 1,360m hasta el Centro de Prisión Provincial Guamajal (MININT) vértice **V-42** (605.250,0 ;289.600,0), girando en dirección norte por la cerca de dicha instalación colindante con el Módulo Pecuario del MININT hasta intersectar el borde Norte del camino

que va hasta el Jardín “La Gardenia” recorriendo 250m donde se ubica el **V-43** (605.200,0 ; 289.850,0). Se continua por dicho camino en dirección Noreste-Sureste recorriendo 280m para encontrar el **V-44** (605.470,0 ; 289.840,0) se gira en dirección Norte por el lindero de la finca “La campana” de la agricultora Coralia de la Caridad Cabrera Suárez y la vivienda de Raúl Prieto Moya, recorriendo 70m hasta la entrada de las viviendas interiores de su finca donde se sitúa el **V-45** (605.460,0 ; 289.910,0), se gira al Noreste de dicha entrada y se recorren 40m hasta el fondo de la vivienda(#57) de Coralia de la Caridad donde se ubica el **V-46** (605.490,0;289.920,0), se gira en dirección Norte por detrás de dicha vivienda y de las viviendas de los hermanos Roberto, Avilio, Osvaldo y Enrique Sotolongo y de Belquis Becerra y Luisa Arteaga (Vivienda #73), recorriendo 130m hasta el vértice **V-47** (605.440,0 ; 290.100,0), girando en dirección Oeste recorriendo 40m por el lindero de Reina López Hernández hasta el **V-48** (605.400,0 ; 290.090,0), y girar en dirección Norte por detrás de la vivienda #77-C de dicha propietaria, continuando por detrás de la vivienda #81 del agricultor Ramón Morfi Pérez hasta el fondo de la vivienda de Juan Pedro Prieto Sotolongo recorriendo 100m hasta el **V-49** (605.360,0 ; 290.180,0) girando en dirección Suroeste – Noroeste por detrás de las viviendas del caserío que tienen como extremos y centro a Ramón Toledo, Benita Guerra y la última vivienda de Dianeyi López que colindan con la finca “La Campana del propietario Ramón Morfi, recorriendo 240m hasta el **V-50** (605.130,0 ; 290.220,0) para doblar en dirección Noreste por el lateral Oeste de la casa de Dianeyi recorriendo 30m hasta el camino que pasa por frente de dicho caserío donde se sitúa el vértice **V-51** (605.150,0 ;290.240,0), girando al Noroeste por el borde Norte del camino y lindero de la finca “Santa Ana” de Felicito Quintero Prieto y recorrer 100m hasta el **V-52** (605.060,0 ; 290.280,0), doblando 30m al Noreste por el propio lindero de Felicito hasta intersectar el afluente del arroyo de la Presa Arroyo Grande I donde se sitúa el vértice **V-53** (605.080,0 ; 290.310,0) para continuar por todo el afluente , cruzar la Carretera a Sagua colindando con los almacenes de Acopio Municipal y la finca “San Gregorio” del propietario Diego Pedro Rodríguez Cárdenas recorriendo 470m hasta el **V-54** (605.320,0m ; 290.650,0), se gira al Oeste tomando por la cerca al fondo del caserío por detrás de las viviendas de Osmany y Tomás Rodríguez Pedraza una distancia de 130m hasta el **V-55** (605.450,0 ; 290.660,0), girando en dirección Sur por la cerca que bordea la arboleda donde se encuentran las viviendas de Alejandro Rodríguez, la del propietario Diego Pedro(#74) hasta el borde Sur del camino de San Gregorio donde recorriendo 160m se sitúa el **V-56** (605.480,0 ; 290.500,0). Se gira con rumbo Suroeste por dicho camino y se recorren 60m hasta el lindero de la vivienda #166-D de Ernesto Álvarez y el agricultor Eivy Reinoso García **V-57** (605.490,0; 290.490,0), tomando por dicho lindero del propietario Eivy rumbo Sur, pasando por detrás de la vivienda #150 de Marta Cartaza recorriendo 140m hasta intersectar la Carretera a Sagua en el **V-58** (305.410,0 ; 290.350,0). Se continúa bordeando la Carretera a Sagua colindando con el agricultor Eivy Reinoso e Idalberto Sánchez recorriendo una distancia de 160m hasta el **V-59** (605.480,0 ; 290.220,0). A partir de este punto se gira en dirección Este bordeando la cerca de piña existente en el solar de la casa del agricultor Idalberto Sánchez recorriendo 90m hasta el **V-60** (605.570,0 ; 290.240,0), girando en dirección Sureste se continua 130m por la cerca de piña bordeando las viviendas existentes hasta el Consultorio Médico que está detrás del comedor y almacén de la Planta de Asfalto y el lindero de la propietaria Yamila Castillo Delgado situando el **V-61** (605.620,0 ; 290.120,0), se continúa rumbo Este recorriendo una distancia de 200m por el lindero Yamila Castillo Delgado hasta la finca” Siempre Viva” de Luís Peña

Ruíz y doblar en dirección Sur por la misma colindancia anterior hasta la vivienda de Reinier Peña Chávez recorriendo 140m hasta el **V-63** (605.820,0 ; 289.970,0), se gira al Sureste por el mismo lindero de la finca de Luís Peña Ruíz y pasando por detrás de las viviendas de María Ester Fernández y Yosvany Moré Ruiz se recorren 80m hasta el **V-64** (605.860,0 ; 289.900,0) y girar al Este entre la finca de Luís Peña Ruiz y Raúl Rodríguez Ruiz recorriendo 40m hasta el **V-65** (605.890,0 ; 289.860,0) y girar hacia el Sur por detrás de la casa de Raúl Rodríguez y recorrer 30m hasta el **V-66** (605.900,0 ; 289.860,0), girando al Este se recorren 30m hasta el **V-67**(605.870,0 ; 289.860,0) y girar al Suroeste y recorrer 180m paralelos a la calle 16 por los linderos de Raúl Rodríguez Ruiz y Luis Gómez Rodríguez hasta el desvío de la Carretera a Sagua al Callejón de Guamajal donde está el vértice **V-68** (605.750,0; 289.730,0) y continuar bordeando dicho Desvío por el lindero del agricultor Luis Gómez Rodríguez recorriendo 70m hasta la cerca de la vivienda de Pablo Mirier donde está el **V-69** (605.800,0 ; 289.680,0) y girar al Noreste recorriendo 70m por dichas colindancias de la vivienda y agricultor hasta el fondo de la vivienda # 92 de Leonardo Álvarez hasta el **V-70**(605.860,0 ; 289.720,0), doblando en dirección Sureste por detrás de la casa del agricultor Luís Gómez Rodríguez recorriendo 40m hasta **V-71** (605.880,0 ; 289.680,0), se gira hacia el Suroeste bordeando las viviendas de Odelvys Muñoz y Basilia Domínguez(#88) recorriendo 60m hasta intersectar el Desvío en el **V-72** (605.830,0; 289.650,0), para tomar en dirección Suroeste, bordeando el desvío al Callejón de Guamajal en su senda Norte recorriendo 550m hasta intersectar el Callejón de Guamajal donde se sitúa el **V-73** (606.311,6 ; 289.467,3) y girar en dirección Norte por el borde Oeste del Callejón de Guamajal colindando con la finca del agricultor Alfonso León y recorrer 160m hasta el lindero del Consultorio Médico19-34 donde se ubica el **V-74** (606.310,0;289.630,0) para girar en dirección Oeste por el mismo lindero y recorrer 50m donde se ubica el **V-75** (606.260,0;289.630,0) para girar por el fondo de dicho consultorio y de las viviendas de José R. Hurtado y Dagoberto Bermúdez recorriendo una distancia de 250m hasta el **V-76** (606.280,0;289.880,0) al fondo de la vivienda de Ramón Linares para girar en dirección Noreste recorriendo una distancia de 100m hasta llegar al **V-77** (606.330,0;289.970,0) en los linderos de Israel Herrera para girar en dirección Este recorriendo una distancia de 30m por los linderos de Israel hasta el fondo de su vivienda donde se ubica el **V-78** (606.350,0;289.960,0) para doblar en dirección Noreste por el fondo de las viviendas de Maria Guerra, José Caridad Medina, Paula González hasta el fondo de la vivienda 217 recorriendo una distancia de 360m donde se ubica el **V-79** (606.530,0;290.270,0) para doblar en dirección Noroeste recorriendo 30m hasta el **V-80** (606.500,0;290.290,0) para girar en dirección Noreste por los fondos de las viviendas existentes recorriendo una distancia de 160m hasta el lateral de la vivienda Juan Tomas Apolonio hasta el **V-81** (606.550,0;290.440,0) para girar en dirección Noroeste por el borde Sur de calle 6ta (camino al caserío La Unidad) y recorrer 220m hasta el fondo de la vivienda Yudisley Caballero Álvarez donde se sitúa el **V-82** (606.350,0;290.520,0) para girar en dirección Noreste por el fondo de dicha vivienda recorriendo una distancia de 20m hasta el **V-83** (606.350,0;290.530,0) para girar en dirección Sureste una distancia de 40m hasta el lindero de Alberto Alemán hasta el **V-84** (606.390,0;290.520,0) para doblar en dirección Norte una distancia de 80m por el mismo lindero de Alberto hasta el **V-85** (606.400,0;290.600,0) para girar en dirección Sureste por el lindero de Alberto y Esteban Rodríguez recorriendo una distancia de 100m hasta el fondo de la vivienda de Ernestina Martín Águila hasta el **V-86** (606.500,0;290.580,0) para doblar en dirección Norte

recorriendo una distancia de 490m por los fondos de las viviendas de Gerardo Toledo, José Alonso, Daisy Pereira, Martiniano Cabrera, Moisés Martínez hasta las instalaciones de la UBPC Octubre Victorioso donde se ubica el **V-87** (606.510,0;291.060,0) para girar en dirección Sureste una distancia de 150m por el lindero norte de dicha UBPC hasta el **V-88** (606.650,0;291.010,0) para girar en dirección Noreste por el Callejón de Guamajal una distancia de 120m hasta el frente de la vivienda de Yorkis Díaz donde se ubica el **V-89** (606.690,0 ; 291.120,0) para girar en dirección Este por el lateral de Yorkis y Marta Guerra hasta el fondo de la vivienda de Virgilio Fernández recorriendo una distancia de 130 m hasta el **V-90** (606.820,0;291.120,0) para girar en dirección Sureste por detrás de la vivienda de Virgilio, Marina Herrera, José Suzano hasta el lateral de la vivienda de Vladimir Ramírez que intercepta el camino a la vaquería Niña Bonita en su borde Sur donde se sitúa el **V-91** (606. 860,0 ; 290.280,0) para girar en dirección Suroeste y recorrer bordeando dicho camino 220 m hasta el lindero de la vivienda # 318 de Wilder Aguirre Azares donde se ubica el **V-92** (606.650,0 ; 290.910,0), y girar en dirección Sur por el lateral de la vivienda de Wilder Aguirre, continuando por los fondos de las viviendas de Rosa Salazar, de Pedro Pino hasta la de Pastora Fernández Baracaldo recorriendo una distancia de 210 m donde se sitúa el **V-93** (606.660,0;290.700,0) para girar en dirección Oeste hasta el lateral Este del Callejón de Guamajal donde se sitúa el **V-94** (606.600,0;290.700,0), para girar en dirección Sur recorriendo el borde Este del Callejón de Guamajal 350m hasta el lateral de la vivienda # 278 de Valentín Abreu donde se sitúa el **V-95** (606.580,0;290.370,0), para girar en dirección Este por el lateral de la vivienda de Valentín Abreu recorriendo una distancia de 50 m hasta el **V-96** (606.630,0;290.360,0) y girar en dirección Sur por detrás de las viviendas de Dina Puertas, Mileidy López, Filiberto Sánchez hasta la vivienda de Rafael Rodríguez donde se ubica el **V-97** (606.600,0;290.210,0), para girar en dirección Sureste y recorrer 210 m por detrás de las viviendas de Deily Rodríguez, Luís El Pidio Gómez hasta la vivienda de Maribel Linares Cárdenas colindando todas con áreas de la CPA: Ovidio Rivero, donde se ubica el **V-98** (606.800,0 ; 290.140,0), para doblar en dirección Suroeste cruzando final calle 5ta y siguiendo por el lateral de la vivienda de Alexis González y el fondo de la vivienda de Alcides González recorriendo una distancia 150 m hasta el **V-99** (606.740,0;290.610,0) para girar en dirección Noroeste y recorrer una distancia de 200 m por el lateral de Alcides González y los fondos de las viviendas de Enrique Cárdenas, Osmaní Fuentes hasta el fondo de Carlos Carrazana donde se sitúa el **V-100** (606.550,0;290.080,0) para girar en dirección Suroeste y recorrer 160 m por detrás de las viviendas de María Luisa Cárdenas, Marisol Valdivia, Daniel Carrazana hasta el fondo de la vivienda de Lilia Lucila Carrazana donde se ubica el **V-101** (606.500,0; 289.930,0), para girar en dirección Noroeste por el lateral de la vivienda de Lilia Lucila Carrazana y recorrer 60 m hasta el fondo de la vivienda de Elio Adrián Acosta donde se ubica el **V-102** (606.440,0; 289.950,0), y doblar en dirección Suroeste por detrás de los fondos de viviendas de Sergio Reyes, Gaspar Rodríguez, Leonor Luís Luís , hasta el fondo de Nerys Artíles recorriendo una distancia de 260 m hasta el **V-103** (606.360,0; 289.700,0) para girar en dirección Este por el mismo fondo de la vivienda de Nerys Artíles recorriendo 80 m hasta el **V-104** (606.440,0; 289.690,0), para girar en dirección Sur y recorrer una distancia de 30m para ubicar el **V-105** (606.430,0; 289.660,0) y girar en dirección Este 50m por el frente de la vivienda de Yosvani Rodríguez Artíles donde se ubica el **V-106** (606.480,0; 289.660,0) y girar en dirección Sur una distancia de 130m por detrás de los fondos de las viviendas de Yosvani Rodríguez, Guillermo Artíles, Carlos Vicente Regado y

Alexander Díaz donde se sitúa el **V-107** (606.480,0;289.530,0) y doblar en dirección Este una distancia de 220 m por el lindero de la finca de Luís Artiles Mirabal y fondo de las viviendas que dan su frente al camino Manga Larga hasta la propietaria María Pedraza donde se ubica el **V-108** (606.700,0; 289.550,0) para girar en dirección Sur hasta la senda Sur del camino Manga Larga recorriendo 60m y continuar recorriendo 30m por el lindero de José Lino Muñoz donde se ubica el **V-109** (606.730,0; 289.470,0) y girar hacia al Oeste y recorrer 70m por el fondo de la vivienda Lidio Delgado hasta el **V-110** (606 660,0; 289.460,0) y girar hacia el Norte, 20m hasta el borde Sur del camino Manga Larga donde se ubica el **V-111** (606 660,0; 289.480,0) y continuar por el borde Sur del camino Manga Larga en dirección Oeste 340m, hasta intersectar el Callejón de Guamajal donde se ubica el **V-112** (606.320,0; 289.450,0). Se gira en dirección Sur 20m hasta intersectar el ramal del Ferrocarril Planta (reconocido por la División Centro de Ferrocarriles) donde se ubica el **V-113** (606.30,0; 289.430,0) y girar en dirección Este y recorrer 1850m hasta intersectar la Carretera de Maleza en el Puente Elevado se ubica el **V-114** (608.100,7 ; 289.100,2), a partir de aquí se gira en dirección Noreste por el borde Oeste de la Carretera de Maleza y se recorren 180,5m para situar el **V-115** (608.215,8 ; 289.241,3) y girar en dirección Noroeste por el lindero del propietario Orlando Morejón hasta intersectar el borde Norte hasta del Callejón de Banguela donde se sitúa el **V-116** (608.140,0 ; 289.400;0) se gira el dirección Oeste pasando por frente de la vivienda el agricultor Magalio Cárdenas y recorriendo una distancia de 160m para ubicar **V-117** (607.990,0 ; 289.380;0) se gira en dirección Norte bordeado dicho callejón por su borde Este y el lindero de Magalio recorriendo 350m hasta intersectar el arroyo Josinao y ubicar el **V-118** (607.990,0 ; 289.730,0) y se gira en dirección Noreste siguiendo el curso de dicho arroyo y el borde Sur del microembalse recorriendo 730m hasta intersectar el lindero de la Empresa Geominera del Centro donde se ubica el **V-119** (618.610;0;289.840,0), se continua por la cerca perimetral al fondo de dicha empresa a una distancia de 130m y ubicando el **V-120** (608.700,0 ; 289.940,0) y se gira en dirección Sureste bordeando la cerca perimetral Este de dicha empresa colindando con la finca La Palma de Olga Lourdes González Machado recorriendo una distancia de 350m hasta el borde Sur de la Carretera de Malezas donde se sitúa el **V-121** se gira en dirección Suroeste bordeando el lado Sur de dicha carretera recorriendo 590m hasta el lindero del propietario Octavio González y la UEB Granja Estatal La Plata donde se ubica el **V-122** (608.320,0 ; 289.290,0) se gira en dirección Sur por dicha colindancia entre el agricultor y la granja hasta el ramal del ferrocarril Planta recorriendo una distancia de 240m ubicando el **V- 123** (608.390,0 ; 289.060,0) y girar en dirección Oeste por el borde de dicho ramal 130m hasta intersectar la cerca perimetral de las instalaciones del Distrito de Vía Ferrocarril (existen 3 viviendas dentro de ésta instalación) en donde se ubica el **V-124** (608.250,0 ; 289.080,0) se gira en dirección Suroeste bordeando la cerca perimetral de dicho distrito colindando con áreas de la CPA Ovidio Rivero recorriendo 60m hasta el **V-125** (608.220,0 ; 289.020,0) y girar en dirección Noroeste recorriendo una distancia de 140m hasta intersectar el borde Sur de la Carretera de Malezas ubicando el **V-126** (608.090,0 ; 289.70.0) se gira en dirección Suroeste recorriendo 430m hasta intersectar el lindero del propietario Rolando Eloy Bravo donde se ubica el **V-127** (607.840,0 ; 288.730,0) y girar en dirección Sureste bordeando su lindero con la CPA recorriendo 130m hasta intersectar la Circunvalación en su borde Este, donde se ubica el **V-128** (607.830,0; 288.640.0) bordeando el Este de la Circunvalación recorriendo 200m hasta el camino del antiguo desvío de la Carretera de

Malezas **V-129** (607.980,0; 288.10,0) tomando dicho camino por su borde Norte y colindando con áreas de la CPA en una distancia 330m hasta el lindero del propietario Daniel Domínguez donde se ubica el **V-130** (608.260,0 ; 288.650,0) se gira en dirección Norte por dicho lindero y se recorren 70 m hasta el fondo de dicho propietario donde se ubica el **V-131** (608.250,0; 288.720,0) se gira en dirección Noreste por los fondos de las viviendas de Daniel, Rubén Ortiz, Yunior Bacallao y Orestes Rodríguez, recorriendo una distancia de 100m para ubicar el **V-132** (608.340,0 ; 288.770,0) y girar en dirección Sureste cruzando la línea del ferrocarril Norte y continuar por el lindero Este de las viviendas de Rubén Urquiy Pedro Martínez y continuar por el lindero de la finca Columbia re ola corriendo 290 m hasta el **V-133** (608.520.0; 288.550,0) se gira en dirección Sureste del lindero de la finca Columbia de los propietarios Evelio y Reinaldo Herrera recorriendo por su perímetro 410 m que colindan con la CPA hasta intersectar con el lindero de los LLantá donde se ubica el **V-134** (608.240,0 ; 288.510,0) se gira en dirección Suroeste por el fondo de las viviendas de Roberto, Elda y Raúl LLantá recorriendo 140m donde se ubica el **V-135** (608.110,0 ; 288.430,0), se gira rumbo noroeste por el lindero lateral de Raúl y Ángel LLantá hasta el camino recorriendo 60m donde se sitúa el **V-136** (608.080,0 ; 288.400,0) y girar en dirección suroeste recorriendo 70m hasta el borde Este de la Circunvalación donde se sitúa el **V-137** (608.030,0 ; 288.430,0), para girar y bordear el borde Este de la Circunvalación y recorrer 280m hasta el afluente del arroyo El Minero y áreas de la CPA “Ovidio Rivero” donde se ubica el **V-138** (608.210,0 ; 288.220,0) giramos al Este por el borde Sur del afluente del Arroyo El Minero bordeando los fondos de viviendas del reparto Tato Madruga hasta el lindero de la CPA Ovidio Rivero **V-139** (608.510,0 ; 288,360.0) giramos al Sur por dicho lindero de la CPA Ovidio Rivero y áreas del agricultora Juana León Rangel(finca Columbia) con los fondos de viviendas del reparto Tato Madruga recorriendo 310m hasta el arroyo El Minero donde se ubica el **V-140** (608.610,0; 288,080.0) se gira en dirección Este-Noreste bordeando el arroyo hasta el lindero de dicha agricultora Juana y los fondo de las viviendas recorriendo 90m hasta el **V-141** (608.640,0; 280,150.0), se gira al Noreste por el fondo de las viviendas de Pablo Cruz, Zoraida González y las áreas dicha agricultor recorriendo 200m hasta el fondo del Taller Automotriz de la Empresa de Mantenimiento Constructivo de la Vivienda **V-142**(608.820,0 ; 288,240.0) y girar en dirección Sur de dicho taller por su cerca límite hasta el lindero de Manuel F. Álvarez Dieppa con la CPA Ovidio Rivero recorriendo 30m donde se ubica el **V-143** (608.836,0 ; 288,215.0) se gira en dirección Noreste por el lindero de Manuel F. Álvarez Dieppa con la CPA Ovidio Rivero recorriendo 218m para ubicar el **V-144** (609.038,0 ; 288,285.0) giramos en dirección Norte para tomar el fondo de la vivienda de Enrique García García y áreas de la CPA Ovidio Rivero, hasta el fondo de la vivienda de Ileana Armas Morales recorriendo 124m donde se sitúa el **V-145** (609.020,0 ; 288,410.0). Se gira en dirección Este por detrás de las viviendas de Zenaida Morales (vivienda #83) e Irma Armas Morales hasta el **V-146** (609.120,0 ; 288,430.0). Se gira en dirección Sureste por el lindero de las instalaciones de los transmisores de CMHW y Radio Rebelde recorriendo 220m hasta el fondo de las viviendas con frente a la Carretera a Camajuaní donde se ubica el **V-147** (609.290,0 ; 288,340.0) girando en dirección Este bordeando los linderos de las viviendas con frente a la Carretera a Camajuaní al inicio la de Marisol Gutiérrez Parra(#87) en el centro José Ricardo Rodríguez (#97) y al final la de Rosa Pérez(#103) y cruzando la línea del ferrocarril del Ramal Ceniza(reconocido por la División Centro de Ferrocarriles) recorriendo 180m hasta el **V-148**(609.460,0 ; 288,370.0), el cual se encuentra en el Oeste del reparto Moro.

Se gira en dirección Norte recorriendo 80m por el lateral oeste de las viviendas de Lilia ranco (#118-D), Orelvis Obregón (#118-E) y Jorge Rondón hasta el **V-149** (609.450,0 ; 288.440,0) y girar rumbo Este por el frente de las viviendas de Raúl León, Yordys Molinas y Guillermo García recorriendo 70m hasta la cerca perimetral del organopónico “Ché Guevara” donde se sitúa el **V-150** (609.520,0; 288.440,0) y girar en dirección Norte 130m bordeando la cerca del organopónico hasta el **V-151** (609.520,0 ; 288.570,0), se gira en dirección Este por el fondo de las viviendas que colindan con áreas de terreno de la Casa de Cultivo de la Empresa Agropecuaria Yabú encontrando en el inicio la vivienda de Marianela Álvarez(en construcción) en el intermedio la de Vicente Romero y al final la de Joaquin Sevilla recorriendo 120m hasta intersectar la calle B del reparto Moro y ubicar el **V-152** (609.650,0 ; 288.580,0) y girar en dirección Noroeste por el borde de dicha calle y las áreas antes mencionadas de la Casa de Cultivo y el lindero de la vivienda #25 de Rigoberto Benavides hasta el **V-153** (609.584,0; 288.675,0) y girar en dirección Oeste 30m por el lateral de la vivienda de Rigoberto Benavides V-154 (609.552,0 ; 288.674,0) y girar en dirección Norte por el fondo de las viviendas de Rigoberto y de Eugenio Benedicto Felpeto (#27) recorriendo 40m hasta el **V-155**(609.549,0 ; 288.713,0) y girar al Este 30m por el lateral de la vivienda de Eugenio hasta intersectar la calle B donde se ubica el **V-156** (609.577,0 ; 289.717,0) y girar por el borde Oeste de la calle B en su final y continuar en dirección Noreste Pasando por el lateral de la Base Provincial de EMPRESTUR y el Taller Provincial del MININT hasta el fondo de las instalaciones(comedor y oficina) del Organopónico Las Marianas donde se ubica el **V-157** (609.527,0 ; 289.068,0), se gira al Este por el fondo de dichas instalaciones de Las Marianas y se recorren 110m hasta intersectar final de calle B (camino de Las Marianas) para situar el **V-158**(609.630,0 ; 289.103,0) y girar en dirección Noreste hasta dicha calle y continuar por la cerca perimetral Norte del Combinado Textil “Desembarco del Granma” recorriendo 540m hasta el **V-159** (610.105,0 ; 289.234,0) y girar en dirección Norte y recorrer 270m hasta intersectar el lado Oeste del vial interior de acceso al comedor de la Escuela “Ernesto Ché Guevara” colindando al Oeste con áreas de autoconsumo de la Empresa Agropecuaria del MICONS y al Este con el polígono de La defensa de dicha escuela donde se sitúa el **V-160** (610.110,0 ; 289.520,0) y continuar en dirección Norte por el mismo vial hasta instalaciones de dicha escuela recorriendo 300m donde se sitúa el **V-161** (610.110,0 ; 289.820,0) y girar en dirección Oeste 150m bordeando la Base de Transporte de la escuela hasta el **V-162** (609.960,0 ; 289.810,0) y girar en dirección Norte bordeando la cerca en el lateral Este de la escuela y colindando con el autoconsumo del MICONS y recorrer 160m ubicándose el **V-163** (609.970,0; 289.960,0) y girar en dirección Este bordeando la cerca perimetral Norte de la Escuela que incluye edificaciones, áreas deportivas colindando con áreas del autoconsumo de la propia escuela y recorriendo 1280m hasta el camino a las instalaciones del Módulo Pecuario de la UBPC vértice **V-164** (610.720,0 ; 290.080, 0), se gira al sureste por áreas de la escuela y la colindancia con la UBPC “28 de Octubre” recorriendo 190m hasta el camino al Módulo Pecuario donde se sitúa el **V-165** (610.829,9 ; 289.915,2). Se gira en dirección Sur por el camino de la Carretera a Camajuaní al Módulo Pecuario que colinda con áreas de la Escuela y de la UBPC recorriendo 558m hasta el arroyo “Masilla” donde se ubica el **V-166** (610.858,3 ; 289.453,1), se gira en dirección Este por dicho arroyo por detrás de las viviendas con frente a la Carretera a Camajuaní y la UBPC “28 de Octubre” recorriendo 890m hasta intersectar el camino a San Antonio **V-167** (611.460,0 ; 290.040,0), a partir de aquí se continua por el arroyo “Masilla” por detrás del área de los

Trasmisores de Radio Rebelde y continuando por la finca San Sebastián del agricultor José Jiménez Abreu recorriendo 760m donde se sitúa el **V-168** (611.860,0 ; 290.390,0), para girar al Sur 200m por el lindero de dicho agricultor hasta el fondo de las viviendas existentes en la finca de Jiménez **V-169** (611.930,0 ; 290.220,0) para girar por el fondo de las viviendas en dirección Este 110m hasta el lindero del propio agricultor con áreas agrícolas de la Universidad ubicando el **V-170** (612.040,0 ; 290.250,0), giramos rumbo Sur y nos desplazamos 108 m bordeando el mismo lindero del agricultor José Jiménez y áreas de la Universidad (Las Antillas) donde se ubica el **V-171** (612.079,2 ; 290.147,5), para girar rumbo Noreste y recorrer 69m por detrás de las viviendas de Juan Artiles y Bárbara Redondo donde se ubica el **V-172** (612.144,5 ; 290.166,1) , para tomar rumbo Sur por el lateral derecho de dichas viviendas y además colinda con las mismas áreas de la Universidad ubicándose el **V-173** (612.176,2 ; 290.071,6), para girar rumbo Este y recorrer 212 m por el fondo de las viviendas con frente a la Carretera de Camajuaní, donde se encuentra la de Luís Rivero, Juan León y Caridad Cordido, donde se ubica el **V-174** (612.385,7 ; 290.095,3) intersectando la cañada afluente del Arroyo Masilla, tomando dicha cañada rumbo Noreste por detrás de las viviendas de los Mirandas y recorrer 530 m aproximadamente siguiendo todo su curso por dentro de áreas agrícolas de la Universidad hasta intersectar el Arroyo Masilla **V-175** (612.510,0 ; 290.610,0) a partir del mismo se continua por dicho Arroyo recorriendo una distancia aproximada de 430m, hasta intersectar la calle 1ra al final (camino de las Antillas) al caserío de la antigua Unidad Militar donde ubicamos el **V-176** (612.770,0 ; 290.900,0), tomando dicha calle por su borde este, rumbo Sureste donde recorreremos una distancia de 140 m hasta el **V-177** (612.818,4; 290.773,7) para girar rumbo Noreste y recorrer 40 m por el lateral de la vivienda de Héctor Campo y área de la universidad donde ubicamos el **V-178** (612.857,3 ; 290.787,6), para girar rumbo Sureste y desplazarnos 108.5 m por detrás de las viviendas de Félix, Luis y Guillermo y continuar por el fondo de las Instalaciones Pecuarias de la Universidad hasta el **V-179** (612.901,8 ; 290.693,0) para girar al Oeste y recorrer 53.6 m bordeando el lindero de dichas instalaciones pecuaria hasta intersectar la calle 1ra (camino de las Antillas) donde se ubica el **V-180** (612.849,0 ; 290.675,9), para girar rumbo suroeste bordeando la misma calle recorreremos una distancia de 70m hasta interceptar la calle A en su inicio donde su ubica el **V-181** (612.830,8 ; 290.607,2), continuamos con el mismo rumbo por el borde de dicha calle A recorriendo una distancia de 86 m hasta intersectar la entrada de las Antillas donde se ubica el **V-182**(612.751,91)para girar rumbo sureste por el borde Este de la entrada a Las Antillas recorriendo 260 m, hasta intersectar la Carretera de Camajuaní donde se ubica el **V-183** (612.895,8 ; 290.355,2) para girar rumbo Noreste recorriendo 365 m hasta intersectar el lindero de la Planta de purificación de la Universidad para ubicar el **V-184** (613.209,9 ; 290.533,1), doblamos rumbo Noroeste por el lateral del lindero de dicha Planta de purificación donde nos desplazamos 70 m hasta intersectar la cañada afluente del Río Ochoa donde ubicamos el **V-185** (613.150,1; 290.554,6), a partir de dicha cañada y rumbo Noreste por detrás de dicha instalación y las viviendas de Bárbara, Antolín García y Magali Rodríguez se recorren 480 m hasta intersectar el Río Ochoa en el **V-186** (613.419,0 ; 290.940,1), a partir de aquí bordeando el Río Ochoa rumbo Norte nos desplazamos 400m hasta intersectar el fondo del lindero de las instalaciones de Ciencias Agropecuarias en el **V-187** (613.320,0 ; 291.260,0) recorriendo a partir del mismo 400 m por el fondo del comedor y edificios de la universidad y colindando con el agricultor Mauricio Villar Alfonso (Amaury) donde se ubica el **V-188** (613.690,0 ; 291.410,0) para girar rumbo Sureste por

dichas instalaciones y colindando con el mismo agricultor Amaury recorriendo 300m hasta intersectar la cerca perimetral de los transmisores de Radio Reloj y Radio Rebelde en el **V-189** (613.970,0 ; 291.290,0) para girar por la misma cerca rumbo Suroeste y colindando con áreas de la Facultad de Ciencia Agropecuarias y áreas que utiliza el agricultor Gerardo Quintanilla de los transmisores de Radio donde nos desplazamos 180 m hasta el **V-190** (613.890,0 ; 291.130,0), se gira rumbo sureste bordeando dichas instalaciones de Radio Cuba donde se recorren 70 m, hasta intersectar la Carretera de Camajuaní donde se ubica el **V-191** (613.930,0; 291.090,0), giramos rumbo Noreste por el borde Norte de la Carretera a Camajuaní para recorrer 125.0m: hasta el **V-192** (614038.22; 291144.23) giramos rumbo Sur cruzando la Carretera de Camajuaní continuando por la cerca que delimita la propiedad de la vivienda de Lugardo Santos para recorrer una distancia de 100m hasta el **V-193** (614,047.35; 29,104.451), giramos rumbo Este por la cerca de las viviendas de Ramona Almas, Manuel Fleitwes Manso, Oscar Campos y Daniel Horacio Rodríguez colindando con Lugardo Santos para recorrer una distancia de 103m hasta el **V-194** (614,143.13; 291,005.74), giramos rumbo Norte a 20.0m de las viviendas de Michel Hernández y Runny Noa Marrero para recorrer una distancia de 79m hasta el **V-195** (614,138.57 ; 291,085.5), giramos rumbo Noroeste por la cerca de las viviendas de Maria Elta Broche y Jorge Pérez Gonzales cruzando Calle A para recorrer una distancia de 120m hasta el **V-196** (614,247.98 ; 291,135.68), giramos rumbo Sur siguiendo una franja paralela a Calle A pasando a 20.0 m de la vivienda de Idania Godrich, Ramón Orestes Pérez, Virginia Alea, Pedro Cárdenas y Niurka Sánchez para recorrer una distancia de 239m hasta el **V-197** (614,265.34 ; 290,897.24), giramos rumbo Este por el borde Norte del Callejón de los Patos para recorrer una distancia de 120m hasta el **V-198** (614,378.83; 290,855.9), giramos rumbo Norte por la cerca de la vivienda de Adela Santos para recorrer una distancia de 14m hasta el **V-199** (614,379.48; 290,870.19), giramos rumbo Este por la cerca de las viviendas de Adela Santos, Maira Lucia Leal Pérez, Magalis Río y Yanet Carvajal, para recorrer una distancia de 209m hasta el **V-200** (614,587.46; 290,846.18), giramos rumbo Sur por la cerca de la vivienda Yanet Carvajal hasta intersectar con el Callejón de los Patos para recorrer una distancia de 20m hasta el **V-201** (614,589.83; 290,826.27), giramos rumbo Este por el borde Norte del Callejón de los Patos para recorrer una distancia de 360m hasta el **V-202** (614,928.43 ; 290,701.43), giramos rumbo Noreste por la cerca de la vivienda de Ramona Rodríguez para recorrer una distancia de 32m hasta el **V-203**(614,941.93 ; 290,730.88), giramos rumbo Suroeste por la cerca del fondo de las viviendas de Ramona Rodríguez, Osyeni Rodríguez, Alfredo Rodrigues, Ana Montes de Oca, Esperanza García, Elio Claro, Felicia Claro, Orestes Portal y Magalis Carrazana para recorrer una distancia de 405m hasta el **V-204** (601,530.049; 290,541.22), giramos rumbo Noroeste por la cerca de la vivienda de Magalis Carrazana para recorrer una distancia de 35m hasta el **V-205** (615,282.01 ; 290,510.71), giramos rumbo Sureste por el borde Norte del Callejón de los Patos para recorrer una distancia de 369m hasta el **V-206** (615,644.77; 290,442.49), giramos rumbo Norte a 20.0 m por el lateral izquierdo entrando de la vivienda de Miguel López para recorrer una distancia de 40m hasta el **V-207** (615,646.73 ; 290,483.3), giramos rumbo Este para a 20.0 m por el fondo de la vivienda antes mencionada para recorrer una distancia de 43m hasta el **V-208** (615,689.49 ; 290,478.27), giramos rumbo Sur a 20.0 m de la viviendas de Miguel López, Junior Marrero García y Ernesto Pérez Marrero cruzando el Callejón de los Patos para recorrer una distancia de 79m hasta el **V-209** (615,681.85 ; 290,399.39), giramos rumbo Oeste por la

cerca de las viviendas de Junior Marrero García, Ernesto Pérez Marrero, Giraldo Becerra Calvo, Alberto Becerra, Rosalina González Fernández, Danny Rivero, Gloria García, Osmani López, Alfredo Rodríguez Quintero, Alina Moreno, Norma Fleites, Esteban Cabrera, Alberto Ríos, Margarita Rosa León, Eduardo Rosa y Carlos Moya León para recorrer una distancia de 560m hasta el **V-210** (625,135.99; 290,529.15), giramos rumbo Noreste por la cerca de la vivienda de Carlos Moya León para recorrer una distancia de 42m hasta intersectar con el borde Sur del Callejón de los Patos **V-211** (615,152.64; 290,568.27), giramos rumbo Noroeste por el borde Sur del Callejón de los Patos para recorrer una distancia de 251m hasta el **V-212** (614,931.33 ; 290,687.61), giramos rumbo Suroeste por la cerca de la vivienda de Noelia Gómez para recorrer una distancia de 24m hasta el **V-213** (614,920.43 ; 290,666.06), giramos rumbo Noroeste por la cerca de las viviendas de Noelia Gómez, Jesús Acuña León, Guillermo sosa Peña, Elsa Moya, Zonia Villa Santos, Alejandro Janobar, Carlos Roche, Mirta Valdez Pérez, Noel Valdez y Magalis Ríos Gonzales para recorrer una distancia de 349m hasta el **V-214** (614,585.33 ; 290,766.37), giramos rumbo Sur por el fondo de las cercas de Arnaldo Torres, Agustín Sosa, Idelisa Rodríguez y Felipe Santos para recorrer una distancia de 78m hasta el **V-215** (614,608.14 ; 290,691.18), giramos rumbo Oeste a 20.0 m del fondo de las viviendas de Felipe Santos , Heriberto Cárdenas, Caridad Rodríguez y Luis Santos para recorrer una distancia de 111m hasta el **V-216** (614,498.61; 614,498.61), giramos rumbo Norte para recorrer una distancia de 37m hasta el **V-217** (614,494.76; 290,708.34), giramos rumbo Oeste a 20.0 m de las viviendas de Luis Santos y Milagro Cárdenas para recorrer una distancia de 41m hasta el **V-218** (614,453.12 ; 290,709.39), giramos rumbo Norte por la cerca de las viviendas de Obdulia Margarita, Fernando Canino y Elio Pérez, para recorrer una distancia de 88m hasta el **V-219** (614,445.53; 290,797.46), giramos rumbo Oeste por la cerca de las viviendas de Andrés Ramírez, Zenaida Quintanilla, Ismael Carvajal y Juan Gil Pérez para recorrer una distancia de 133m hasta borde Este del Callejón a la CPA Camilo Cienfuegos **V-220** (614,317.05 ; 290,834.23), giramos rumbo Sur por el borde Este del Callejón a la CPA Camilo Cienfuegos para recorrer una distancia de 58m hasta el **V-221** (614,295.84; 290,780.07), giramos rumbo Oeste cruzando el Callejón a la CPA Camilo Cienfuegos a 20.0m de las viviendas de Ramón Padrón, la escuela Carlos Manuel de Céspedes, Dariel Claro y Diego Martín para recorrer una distancia de 96m hasta el **V-222** (614,202.37 ; 290,804.54), giramos rumbo Norte para recorrer una distancia de 70m hasta el **V-223** (614,221.92 ; 290,872.06), giramos rumbo Oeste por la cerca de las viviendas de Luis Ventura, Santiago Martínez Campos y Ramón María Rguez, para recorrer una distancia de 98m hasta el **V-224** (614,129.92; 290,907.31), giramos rumbo Suroeste por la cerca perimetral del Centro de Bioactivo Químico para recorrer una distancia de 220m hasta el borde Norte de la Calle de acceso a la Universidad que conecta Carretera de Camajuaní con el Centro de Bioactivo Químico **V-225** (614,054.22 ; 290,700.26), giramos rumbo Noreste por el borde Norte del vial antes mencionado para recorrer una distancia de 72m hasta el **V-226** (614,117.31 ; 290,665.3), giramos rumbo Sur a 20.0 m del edificio en construcción anexo a la Facultad de Construcciones para recorrer una distancia de 314m hasta intersectar con el vial principal de acceso a la Universidad Marta Abreu de las Villas **V-227** (614,074.77 ; 290,353.78), giramos rumbo Sur por el borde Este del Vial antes mencionado para recorrer una distancia de 563m hasta el **V-228** (614,220.61; 289,808.97), giramos rumbo Oeste para recorrer una distancia de 357m hasta intersectar con el río Ochoa **V-229** (613,867.09; 289,864.36), giramos rumbo Suroeste siguiendo el recorrido

del río Ochoa para recorrer una distancia de 1128m hasta intersectar con el borde Este de Calle 5ta **V-230** (613,023.86 ; 289,114.84), giramos rumbo Norte continuando por el borde Este de Calle 5ta para recorrer una distancia de 123m hasta el

V-231 (613,011.54 ; 289,238.16), giramos rumbo Noroeste continuando por el borde Este de Calle 5ta para recorrer una distancia de 133m hasta el **V-232** (612,941.35 ; 289,351.41), giramos rumbo Suroeste por la cerca perimetral de la Unidad Básica de Servicio a Trabajadores No 6 MICONS incluyendo las viviendas existentes y el consultorio para recorrer una distancia de 216m hasta el **V-233** (612,750.31 ; 289,249.35), giramos rumbo Noroeste por la cerca perimetral de la Unidad básica de Servicio a Trabajadores No 6 MICONS incluyendo las viviendas existentes y el consultorio para recorrer una distancia de 203m hasta intersectar con el borde Sur del Desvío Lázaro Cárdenas **V-234** (612,750.31 ; 289,434.56), giramos rumbo Oeste por el borde Sur del Desvío Lázaro Cárdenas para recorrer una distancia de 73m hasta el **V-235** (612,593.04 ; 289,429.41), giramos rumbo Sur por la cerca de la vivienda de Denny Trujillo para recorrer una distancia de 91m hasta el **V-236** (612,602.1; 289,338.23), giramos rumbo Oeste por el fondo de la cerca perimetral de las viviendas de Denny Trujillo, Rene Trujillo, Midialis Pérez Moya, Belkis Martínez, Edita Borges, Gladis Dorta, Bárbara Rodríguez, Rafael Baute, Rolando Ramírez, Rene Reyes, Reinaldo Reyes Monte, Reinaldo Reyes de Armas, Orlando Ruano, Vladimir Lezcano, Osvaldo Reyes, María Cristina, Joaquín Reyes, Augusto César Gonzales y Ángel Humberto Rodríguez para recorrer una distancia de 598m hasta el **V-237** (612,007.61; 289,404.81), giramos rumbo Oeste por la cerca de fondo de las viviendas de Leónides, Jorge Luis Denny, Omar Granado, Raquel Feitó, Nerelis Granado, vivienda en construcción de Luna, Maiticel Gonzales y Luis Mesa para recorrer una distancia de 332m hasta intersectar con el borde Sur del Callejón que va al gigante **V-238** (611,690.28 ; 289,505.12), giramos rumbo Sur por la cerca de las viviendas de Alfonso Alfonso, José Luis Guerra, Moisés Mena para recorrer una distancia de 180m hasta el **V-239** (611,647.75; 289,329.8), giramos rumbo Suroeste por el borde Este de Calle 16 por el frente de las viviendas de Robersi Morfy, Carlos Manuel Pérez, Yendri Machado, Alicer Pacheco, Meliza Mazado, para recorrer una distancia de 126m hasta el **V-240** (611,573.23; 289,227.33), giramos rumbo Oeste por el frente de las viviendas de Yasmani y Alexey Martines Leiva para recorrer una distancia de 131m hasta el **V-241** (611,444.74 ; 289,254.32), giramos rumbo Suroeste a 20.0 m de las viviendas de Marta Romero Rodríguez y el laboratorio Entmófago para recorrer una distancia de 134m hasta el **V-242** (611,366.97; 289,144.47), giramos rumbo Noroeste por el borde Norte de la carretera del Puesto de Mando para recorrer una distancia de 70m hasta el **V-243** (611,312.53; 289,189.09), giramos rumbo Suroeste por el borde Este de la calle prolongación calle 14(Entrada de los Cocos) para recorrer una distancia de 125m hasta el **V-244** (611,228.06; 289,096.34), giramos rumbo Sureste a 20.0 m por el frente de las viviendas de Elio Torres Pérez, Ricardo Turiño para recorrer una distancia de 132m hasta el **V-245** (611,324.49; 289,004.82), giramos rumbo Suroeste por la cerca de las viviendas de Yasley Pérez Manso, Juan Pedraza, Leobel Cerero, Reinaldo Cerero y Gladis Dorta para recorrer una distancia de 152m hasta el **V-246** (611,185.59 ; 288,940.87), giramos rumbo Noreste a 20.0 m por el lateral izquierdo entrando de la vivienda de José Damián Galindo para recorrer una distancia de 34m hasta el **V-247** (611,214.37 ; 288,921.55), giramos rumbo Suroeste a 20.0 m por el fondo de las viviendas de José Damián Galindo y Jose R. Galindo Jimenez para recorrer una distancia de 41m hasta el **V-248** (611,193.11; 288,885.54), giramos rumbo Noroeste para recorrer una

distancia de 93m hasta el **V-249** (611,113.67 ; 288,935.78), giramos rumbo Suroeste por la cerca perimetral de las viviendas de Miriam Miranda, Juan Ramón Y José Ramón Manso, Maria Luisa Martínez, Francisco Hernández, Ester Medina, Dalia Pérez, Inoble Limonte, Roquelina Hernández, Zoila Raquel Muñoz, Elba Machado, para recorrer una distancia de 353m hasta intersectar con el borde Sur de la Calle C **V-250** (610,815.06; 288,746.76), giramos rumbo Noroeste para recorrer una distancia de 130m hasta el **V-251** (610,696.65; 288,801.74), giramos rumbo Suroeste por la cerca de las viviendas de Noelia Inés Gonzalez, Zenaida Lugo lindando con el agricultor Abilio Leiva a para recorrer una distancia de 367m hasta el **V-252** (610,448.69 ; 288,530.92), giramos rumbo Sureste para recorrer una distancia de 191m hasta el **V-253** (610,598.67; 288,411.4), giramos rumbo Sur por la cerca perimetral del Hogar de Impedidos Físicos para recorrer una distancia de 145m hasta intersectar con el borde Norte del vial de acceso al Hogar de Impedidos Físicos **V-254** (610,589.73; 288,266.6), giramos rumbo Oeste por el borde Norte del vial de acceso al Hogar de Impedidos Físicos para recorrer una distancia de 397m hasta el **V-255** (610,220.98; 288,415.21), giramos rumbo Suroeste por el borde Oeste del vial desvío Carretera de Camajuaní (vial propuesto Ernesto Guevara) a 20.0 m del frente de las viviendas de Silvio Martínez, Bienvenido Yanes, Pabla Cárdenas, Yaneisy Rodríguez y Yoensi Leal para recorrer una distancia de 475m hasta el **V-256** (609,916.27; 288,049.7), giramos rumbo Oeste a 20.0 m del fondo de la vivienda de Vicente Tomás Muro y las Oficinas de la CCS el Vaquerito para recorrer una distancia de 224m paralelo a la entrada a la CCS hasta el **V-257** (609,802.6; 288,242.94), giramos rumbo Oeste a 20.0 m del fondo de las viviendas de Carlos Enríquez, José Luis González, Oscar de la Oz, Rosa Durán Brito para recorrer una distancia de 61m hasta el **V-258** (609,741.76; 288,235.74), giramos rumbo Norte a 20.0 m de la vivienda de Rosa Durán Brito para recorrer una distancia de 41m hasta intersectar con el borde Sur de la Carretera a Camajuaní **V-259** (609,736.25; 288,277.37), giramos rumbo Oeste por el borde Sur de la Carretera a Camajuaní para recorrer una distancia de 612m hasta el **V-260** (609,126.71 ; 288,217.06), giramos rumbo Sur por la cerca de las viviendas de Rosendo Bello González y Juan José Rodríguez colindando con el agricultor Nicanor Durán Brito para recorrer una distancia de 260m hasta el **V-261** (609,202.53; 287,968.13), giramos rumbo Suroeste por la cerca de las viviendas de Luis Romero, Susana Gómez, Elbes Torres, Mario Basail, Roberto Hurtado, colindando con Robert Alfonso, Ramiro Ramos y Silvio Aramís lindando con los agricultores Dulce María Gerra y Orestes Guerra para recorrer una distancia de 262m hasta el **V-262** (608,976.01; 287,835.68), giramos rumbo Noroeste para recorrer una distancia de 78m hasta el **V-263** (608,922.58; 287,893.3), giramos rumbo Suroeste cruzando Calle C a 20.0 m de las viviendas de Humberto Zamora García y Cándido Humberto Zamora para recorrer una distancia de 179m hasta el **V-264** (608,780.53 ; 287,783.33), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de la vivienda de Cándido Humberto Zamora para recorrer una distancia de 47m hasta el **V-265** (608,755.3; 287,823.85), giramos rumbo Suroeste por el fondo de las viviendas de Luis Pedraza, Guido Moreno y Francisco Isidoro Padilla para recorrer una distancia de 126m hasta el **V-266** (608,638.96; 287,773.84), giramos rumbo Sureste a 20.0 m de la vivienda de Georgina Bravo para recorrer una distancia de 56m hasta el **V-267** (608,673.67; 287,729.87), giramos rumbo Suroeste a 20.0m de la vivienda antes mencionada para recorrer una distancia de 27m hasta intersectar con el borde Este de la Circunvalación **V-268** (608,650.51; 287,715.4), giramos rumbo Sureste por el borde Este de la Circunvalación para recorrer una distancia de 519m hasta el **V-269** (608,891.66;

287,255.5), giramos rumbo Este por la cerca perimetral de la EVM Camilo Cienfuegos para recorrer una distancia de 397m hasta intersectar con la línea del Ferrocarril **V-270** (609,286.12 ; 287,206.32), giramos rumbo Suroeste por la línea del Ferrocarril para recorrer una distancia de 494m hasta intersectar con el borde Este de la Circunvalación **V-271** (608,939.7; 286,853.75), giramos rumbo Sur por el borde Este de la Circunvalación para recorrer una distancia de 125m hasta el **V-272** (608,943.97; 286,728.73), giramos rumbo Este siguiendo el recorrido del arroyo afluente del Río Ochoa para recorrer una distancia de 372m hasta el **V-273** (609,284.81 ; 286,879.4), giramos rumbo Sur a 20.0 m de las instalaciones de la EIDE para recorrer una distancia de 262m hasta el **V-274** (609,305.84 ; 286,618.), giramos rumbo Sureste por el camino existente por detrás de las instalaciones de la EIDE para recorrer una distancia de 419m hasta el **V-275** (609,709.66 ; 286,732.89), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de la vivienda de Inginio Jiménez Muro para recorrer una distancia de 23m hasta el **V-276** (609,698.16; 286,753.5), giramos rumbo Este por el fondo de las viviendas de Inginio Jiménez Muro, Dania Jiménez Cárdenas, Arisbey Amador Morejón, Mildrey Moreno Corcho y Lázaro Moreno Corcho para recorrer una distancia de 157m hasta el **V-277** (609,809.82 ; 286,863.99), giramos rumbo Noreste para recorrer una distancia de 34m hasta el **V-278** (609,839.62; 286,881.21), giramos rumbo Sureste a 20.0 m de las viviendas de Luis Bello y Rosa María Consuegra colindando con el agricultor Ángel Alberto Díaz para recorrer una distancia de 304m hasta el **V-279** (612,023.01 ; 286,638.44), giramos rumbo Noreste por el lindero de las viviendas de Margot y Caridad Cárdenas colindando con los agricultores Ángel Alberto Díaz y Omar Jiménez Cárdenas para recorrer una distancia de 244m hasta el **V-280** (610,184.91; 286,176.8), giramos rumbo Este para recorrer una distancia de 100m hasta intersectar con el río Ochoa **V-281** (610,285.79 ; 286,818.85), giramos rumbo Norte siguiendo el recorrido del río Ochoa para recorrer una distancia de 295m hasta el **V-282** (610,361.61; 287,104.43), giramos rumbo Este por la cerca perimetral de la delegación Provincial del MININT para recorrer una distancia de 336m hasta el **V-283** (610,696.77; 287,129.02), giramos rumbo Sur por la cerca perimetral de la delegación Provincial del MININT para recorrer una distancia de 397m hasta intersectar con el borde Sur de la Carretera Central **V-284** (610,710.93; 286,731.54), giramos rumbo Oeste por el borde Sur de la Carretera Central para recorrer una distancia de 76m hasta el **V-285** (610,637.06; 286,712.39), giramos rumbo Sur por el borde Este de la carretera del Motel Las Palmas para recorrer una distancia de 353m hasta el **V-286** (610,854.8 ; 286,434.02), giramos rumbo Suroeste por el borde Sur de la carretera del Centro Turístico Arco Iris para recorrer una distancia de 315m hasta el **V-287** (610,597.31; 286,251.67), giramos rumbo Sureste por el borde Sur de la carretera del Carlos Marx para recorrer una distancia de 981m hasta el **V-288** (609,993.16; 285,477.61), giramos rumbo Norte por el borde Sur de la carretera del Carlos Marx para recorrer una distancia de 709m hasta intersectar con el afluente Oeste del río Ochoa **V-289** (609,985.28 ; 286,186.67), giramos rumbo Noreste siguiendo el recorrido del afluente Oeste del río Ochoa para recorrer una distancia de 229m hasta el **V-290** (609,865.86; 286,382.95), giramos rumbo Oeste a 20.0 m de las viviendas de Fidel y Tomás Martines para recorrer una distancia de 264m hasta el borde Este del camino de acceso a la vivienda de Noel Franco **V-291** (609,601.25; 286,372.36), giramos rumbo Suroeste siguiendo el borde Este del camino de acceso a la vivienda de Noel Franco continuando por la cerca de las viviendas de Noel Franco, Edelsy López, Deidy Acosta para recorrer 341m hasta intersectar con el afluente Oeste del río Ochoa **V-292**

(609320.77286177.42). giramos rumbo Suroeste siguiendo el recorrido del afluente Oeste del río Ochoa para recorrer una distancia de 444m colindando con el agricultor Alberto Santana Bordón (Fondo Reparto Tránsito) hasta intersectar con la cerca de la Escuela Superior del MININT **V-293** (608,925.31 ; 285,974.76), giramos rumbo Sur por la cerca de la Escuela Superior del MININT para recorrer una distancia de 156m hasta el **V-294** (608,931.71; 285,818.76), giramos rumbo Oeste por el límite de la forestal y las viviendas de Yoanny Reyes (no 24), Sergio Reyes Pérez y Rafael Hernández (No36) CDR No6 Mártires de Barbados para recorrer una distancia de 340m hasta intersectar con el borde Este de la Circunvalación **V-295** (608,596.31; 285,757.87), giramos rumbo Suroeste por el borde Este de la Circunvalación para recorrer una distancia de 128m hasta el **V-296** (608,530.2; 285,647.66), giramos rumbo Este por la cerca de las viviendas de Ana Rodríguez, Fernando Alba Rodríguez, Ramón Jiménez, Ladimir Rodríguez y Facundo Rafael García para recorrer una distancia de 112m hasta intersectar con el borde Este de la calle 4ta (camino de acceso a la vivienda de Arisbel Gil Hernández) **V-297** (608,585.47; 285,549.7), giramos rumbo Sureste por dicha calle (camino de acceso a la vivienda de Arisbel Gil Hernández) y la cerca perimetral de la Subestación para recorrer una distancia de 338m hasta el **V-298** (608,851.09; 285,340.12), giramos rumbo Suroeste por la cerca perimetral de la Subestación y el lindero de la vivienda de Luis Mariano Noa Fajardo, Eduardo Rene Galindo y Pedro Bermúdez para recorrer una distancia de 237m hasta el borde Norte de la entrada a la vivienda del agricultor Eduardo Rene Galindo **V-299** (608,805.41; 285,106.84), giramos rumbo Este a 20.0 m de las viviendas de Odalis Rojas, para recorrer una distancia de 101m hasta el **V-300** (608,906.47; 285,099.69), giramos rumbo Sur a 20.0 m por el fondo de las viviendas Odalis Rojas, Debora Viera, Argelia Albares, Yeny Marichal, Ramón Chequeira y Carlos Alberto Romero para recorrer una distancia de 76m hasta el **V-301** (608,906.77 ; 285,023.57), giramos rumbo Oeste colindando con la propiedad del agricultor Mateo De León Rojas para recorrer una distancia de 177m hasta el **V-302** (608,729.41 ; 285,035.63), giramos rumbo Suroeste por el fondo de las viviendas de Pedro Bermúdez para recorrer una distancia de 72m hasta el **V-303** (608,675.04 ; 284,986.97), giramos rumbo Noreste por el lindero de los agricultores Amilcar Ruiz Mesa y Modesto Santiago Días Rodríguez continuando a 20.0 m de las instalaciones del frigorífico para recorrer una distancia de 726m hasta el **V-304** (609,231.74; 284,520.28), giramos rumbo Suroeste por el borde Sur de la carretera Arcoiris para recorrer una distancia de 636m hasta el **V-305** (608,825.32; 284,030.51), giramos rumbo Sureste por la cerca perimetral del Central Eléctrica Fuel Oil SC. Industrial (Grupo Electrónico) para recorrer una distancia de 221m hasta el **V-306** (609,002.26; 283,897.00), giramos rumbo Suroeste por la cerca perimetral de la Central Eléctrica Fuel Oil SC. Industrial (Grupo Electrónico) y el almacén Provincial a cielo abierto de la UNE para recorrer una distancia de 282m hasta intersectar con el borde Sur de la carretera Arcoiris **V-307** (608,719.4 ; 283,890.09), giramos rumbo Suroeste por el borde Sur de la carretera Arcoiris para recorrer una distancia de 54m hasta el **V-308** (608,686.76; 283,846.41), giramos rumbo Sureste siguiendo el recorrido del afluente del Cubanicay de la Marina a la presa Alevines por el fondo de las viviendas de Alexander Machin, Duniel y Danie López, Ovidio Almeida, Yenes Reyes González para recorrer una distancia de 362m hasta el **V-309** (608,625.81; 283,489.33), giramos rumbo Oeste a 20.0 m de las viviendas de Guillermo León, Diosdado Pacheco, Francisco Pacheco, Yuniór González y Armando, para recorrer una distancia de 186m hasta el borde Oeste de la Entrada de la Unidad La Marna **V-310**

(608,455.45 ; 283,414.26), giramos rumbo Suroeste por el fondo de las viviendas de Ania Quintana Rodríguez, Omar Bermúdez, para recorrer una distancia de 239m hasta el borde Oeste de la calle A (camino de acceso a la vivienda de Luis Pérez) **V-311** (608,286.86; 283,244.63), giramos rumbo Sureste por el borde Oeste de la calle A (camino de acceso a la vivienda de Luis Pérez) para recorrer una distancia de 106m hasta el **V-312** (608,364.64 ; 283,171.55), giramos rumbo Suroeste a 20.0 m de las viviendas de Gustavo Rodríguez, Danny Mendoza, Adriano Martin y Marta Sugaray Maikel Contreras, Osmel Pérez colindando con la UM-3708 (BT Coeteril) DAAFAR para recorrer una distancia de 272m hasta intersectar con el borde Este de la Carretera a Báez **V-313** (608,182.01 ; 282,968.94), giramos rumbo Sur por el borde Este de la Carretera a Báez para recorrer una distancia de 115m hasta el **V-314** (608,165.49; 282,854.47), giramos rumbo Oeste a 20.0 m de las instalaciones de la Agrupación de Mantenimiento Vial SC para recorrer una distancia de 77m hasta el **V-315** (608,088.24; 282,856.98), giramos rumbo Norte por el fondo de las instalaciones antes mencionadas y a 20.0m la instalación de los filtros de Acueducto Municipal para recorrer una distancia de 340m hasta intersectar con el borde Oeste de la calle de acceso a los filtros de Acueducto Municipal **V-316** (607,980.96; 283,180.21), giramos rumbo Noroeste por el borde Oeste de la calle de acceso a los filtros de Acueducto Municipal para recorrer una distancia de 122m hasta el **V-317** (608,071.00; 283,263.13), giramos rumbo Norte a 20.0 m de las vivienda de Rey Mario Arbeláez Castro para recorrer una distancia de 103m hasta el **V-318** (608,051.57 ; 283,364.78), giramos rumbo Suroeste por el fondo de las viviendas de Osmani Clavelo, Agustín Ariel Albas, Dignora Correa, Carlos Molina, Juana Ruiz y Alberto Sánchez para recorrer una distancia de 356m hasta el **V-319** (607,808.11 ; 283,104.97), giramos rumbo Suroeste por la tapia del campo de tiro y bordeando la ladera de la loma Cerro Calvo para recorrer una distancia de 320m hasta el borde Norte de la Calle de entrada al Polígono **V-320** (607,553.69; 282,910.04), giramos rumbo Suroeste por el borde Norte de la Calle de entrada al Polígono para recorrer una distancia de 260m hasta el borde Este de la Carretera a Manicaragua **V-321** (607,305.61; 282,831.63), giramos rumbo Noroeste por el borde Norte de la Carretera de entrada al Vertedero Municipal para recorrer una distancia de 288m hasta el **V-322** (607,088.69; 283,021.23), giramos rumbo Norte por el borde Oeste de la Calle C para recorrer una distancia de 161m hasta el **V-323** (607,091.12; 283,183.08), giramos rumbo Oeste a 20.0 m de la vivienda de Estelio García Pérez para recorrer una distancia de 21m hasta el **V-324** (607,070.03; 283,184.78), giramos rumbo Norte a 20.0 m por el fondo de las viviendas de Estelio García Pérez, Roberto García Pérez, Julio y José Angel, para recorrer una distancia de 123m hasta el **V-325** (607,076.25; 283,308.1), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m por el fondo de las viviendas de Silvio Duardo, Balerio Ortiz, Neorbis Rey, Yendy, Osmeido Doubergel, Inoilma Gutiérrez, Francisco Llanes, Yaima, Yoel y Yandy Pérez para recorrer una distancia de 200m hasta el borde Oeste de la Calle D **V-326** (607,046.69; 283,506.08), giramos rumbo Norte por el borde Oeste de la Calle D para recorrer una distancia de 259m hasta intersectar con Calle 5ta **V-327** (607,027.56; 283,765.25), giramos rumbo Oeste a 20.0m de la vivienda de Francisco Lansaque para recorrer una distancia de 27m hasta el **V-328** (607,000.49; 283,760.98), giramos rumbo Norte por la cerca perimetral de las viviendas de Francisco Lansaque, Raudal Eurgeyes, Yoandy Pastor López, Hernán Pérez Pérez, Rafael Carrión, Yoel Ávila Castro y Yosmani Rojas Calero para recorrer una distancia de 306m hasta el **V-329** (606,853.34; 284,029.34), giramos rumbo Este por la cerca perimetral de las viviendas de Verena García Escaleno, Dania Herrera, Rafael Herrera Jaramillo,

Tiófilo Herrera, Oscar Meneses, Iván León, Xiomara Fernández y Felicia Castellano viviendas existentes en final de Calle 3ra para recorrer una distancia de 172m hasta el **V-330** (606,695.72; 283,960.3), giramos rumbo Noroeste cruzando final de Calle 3ra a 20.0m de las viviendas de Felicia Castellano y Héctor Ramón Valdés para recorrer una distancia de 98m hasta el **V-331** (606,609.41; 284,007.62), giramos rumbo Noreste por la cerca de las viviendas de Eduardo Santos y Lidia Carrazana para recorrer una distancia de 131m hasta intersectar con la cerca perimetral de la UEB de Transportación a Trabajadores **V-332** (606,710.17; 284,091.47), giramos rumbo Noroeste por la cerca perimetral de la UEB de Transportación a Trabajadores y la Base de Transporte de Comunes Municipales 26 de Julio para recorrer una distancia de 197m hasta el **V-333** (606,612.31; 284,262.8), giramos rumbo Oeste por la cerca perimetral de las instalaciones de Base de Mantenimiento y Transporte CIMEX para recorrer una distancia de 256m hasta intersectar con el río Bélico **V-334** (606,406.35; 284,415.7), giramos rumbo Norte siguiendo el recorrido del río Bélico para recorrer una distancia de 291m hasta el **V-335** (606,532.11; 284,679.14), giramos rumbo Oeste por la cerca de las viviendas de Yadira Pérez, Yaimara Pérez, Liset Fuentes, Yoel Astelio Pérez, Alieska Salazar, Manuel Rodríguez y Yunia Martínez Páez para recorrer una distancia de 260m hasta intersectar con el afluente Oeste del río Bélico **V-336** (606,298.71; 284,794.79), giramos rumbo Oeste siguiendo el recorrido del afluente Oeste del río Bélico por el fondo de las viviendas de Ludid Chaviano, Amado Soto Berona propietario del área de fondo, Porfilia Bombino y Yordanis Bombino para recorrer una distancia de 183m hasta el **V-337** (606,115.85; 284,776.11), giramos rumbo Suroeste siguiendo el recorrido del afluente Oeste del río Bélico por el fondo de las viviendas de Narciso Rodríguez, Esperanza Nualla e Efraín Rodríguez para recorrer una distancia de 180m hasta intersectar con el borde Este del Camino a Vegas Nuevas **V-338** (606,004.01 ; 284,634.7), giramos rumbo Sur por el borde Este del Camino a Vegas Nuevas para recorrer una distancia de 41.0 m hasta el **V-339** (605996.73; 284593.88). giramos rumbo Oeste cruzando el Camino a Vegas Nuevas continuando por por la cerca de las viviendas de Nilda Rodríguez Ramírez, José Manuel Urquía, Duniel Urquía, Nerelis Cárdenas para recorrer una distancia de 199m hasta el **V-340** (605,802.14; 284,635.98), giramos rumbo Norte por detrás de las viviendas de Julio Veitía, Andrés Moreno, Lázaro Jáuregui para continuar por el lindero Oeste de la finca de Eddí Marrero Hernández para recorrer una distancia de 217m hasta el **V-341** (605,773.11; 284,851.53), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de las viviendas de Aneiky González, Yusleydys Biqueira, Damisela Almeda Cabrera, Odelio Tristá Beltrán, Gregorio Manso León, Jorge Luis Valdez, Luis Alberto del Sol y Bárbaro Torre Migabec, para recorrer una distancia de 230m hasta el **V-342**(605,561.58; 284,760.3), giramos rumbo Oeste por detrás de las viviendas al final de la calle Camino de Eucalipto a 20.0m de las viviendas de Erenio Martínez, Luis Mariano Martínez, Felicia, Yoandry, Abel Paseiro Roble, Rafaela Palacios, Jorge F. Luis Armenteros para recorrer una distancia de 141m hasta el **V-343** (605,420.71; 284,769.08), giramos rumbo Noreste a 20.0 m de las viviendas de Francisco Rodríguez, Elena Pérez, Rosa Reyes, Belkis de Armas y Santiago Martínez para recorrer una distancia de 165m hasta el **V-344** (605,542.21; 284,881.6), giramos rumbo Noroeste lindando con el vivero de la agrupación No 2 de Mantenimiento Constructivo para recorrer una distancia de 166m hasta el **V-345** (605,466.21; 285,029.25), giramos rumbo Suroeste a 20.0 m de las viviendas de Irma Mena, José Ernesto Romero, Rolando Corrales y Miriam Abreu, para recorrer una distancia de 224m hasta el **V-346** (605,360.59; 284,831.62), giramos rumbo Noroeste

cruzando Calle 3ra a 20.0 m de las viviendas de Jorge, colindando con la forestal para recorrer una distancia de 91m hasta el **V-347** (605,280.98; 284,876.36), giramos rumbo Noreste a 20.0 m de las viviendas de Nelson, Pedro Luis Martín Gascón y Elianny Rodríguez, para recorrer una distancia de 186m hasta el **V-348** (605,372.56; 285,039.26), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de las viviendas del Proyecto los Sirios y las viviendas de Nemesio Sánchez y Jorge Álvarez para recorrer una distancia de 377m hasta el **V-349** (605,024.07; 285,185.01), giramos rumbo Noreste para recorrer una distancia de 23m hasta el **V-350** (605,035.5; 285,205.44), giramos rumbo Noroeste por la cerca del cementerio Israelita para recorrer una distancia de 30m hasta el **V-351** (605,007.66; 285,216.92), giramos rumbo Suroeste para recorrer una distancia de 48m hasta el **V-352** (604,964.18; 285,196.43), giramos rumbo Sur a 20.0 m de las viviendas de Pablo Espinosa, Arisqui Espinosa, María de los Ángeles Bucarán para recorrer una distancia de 137m hasta intersectar con el borde Este del camino antiguo a las viviendas del fondo del saladero **V-353** (604,959.44; 285,058.88), giramos rumbo Suroeste por el borde Este del camino antiguo a las viviendas del fondo del saladero para recorrer una distancia de 194m hasta el **V-354** (604,978.99; 284,865.06), giramos rumbo Noreste a 20.0 m de la vivienda de Leonardo Machado, Yusimí Ávila, Gregaria Machado, Juana Daría Ruiz e Inoel Alonso para recorrer una distancia de 63m hasta el **V-355** (605,041.31; 284,865.06), giramos rumbo Norte a 20.0 m de la vivienda de Emilio Machado para recorrer una distancia de 47m hasta el **V-356** (605,051.2; 284,828.93), giramos rumbo Suroeste siguiendo la cerca perimetral del saladero para recorrer una distancia de 381m hasta intersectar con la Arroyo El Junco **V-357** (604,728.01; 285,032.29), giramos rumbo Suroeste siguiendo el recorrido del Arroyo antes mencionado por detrás de las 11 viviendas existentes donde se encuentran las de Silvio, José Hurtado Rodríguez, Ana Luisa Mena, Idelbis Capote Sol y Yulier para recorrer una distancia de 297m hasta el **V-358** (604,441.3 ; 284,951.37), giramos rumbo Noroeste para recorrer una distancia de 16m hasta intersectar con el borde Este de Calle Roble **V-359** (604,435.85; 284,966.42), giramos rumbo Suroeste por el borde Este de Calle Roble para recorrer una distancia de 303m hasta el **V-360** (604,155.61; 284,850.18), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de las viviendas de Vivian Góngora y Pedro Valdez Pérez continuando cruzando la Autopista Nacional para recorrer una distancia de 197m hasta el **V-361** (606,612.31; 284,262.8), giramos rumbo Noreste por el borde Oeste de la Autopista Nacional para recorrer una distancia de 256m hasta el **V-362** (606,406.35; 284,415.7), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de las viviendas de Delvis Sánchez y Omar Sarduy Perdomo continuando por el lindero de la finca de Ramón Anastasio Páez y Yorgeni Bernal Veitía continuando por el camino forestal existente continuando a 70.0 m de la Subestación Eléctrica Santa Clara 2 110/13 Kv para recorrer una distancia de 291m hasta el **V-363** (606,532.11; 284,679.14), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de las viviendas ilegales de la antigua Planta Gran Panel de Heidy Montenegro Borges y Julio Antonio Rodríguez para recorrer una distancia de 260m hasta el borde Sur de la Carretera a los Caneyes **V-364** (606,298.71; 284,794.79), giramos rumbo Oeste por el borde Sur de la Carretera a los Caneyes para recorrer una distancia de 183m hasta intersectar con el borde Oeste del Camino de los Caneyes al reparto José Martí (Prolongación de Calle H) **V-365** (606,115.85; 284,776.11), giramos rumbo Noroeste por el borde Oeste del Camino de los Caneyes al Reparto José Martí (Prolongación de Calle H) para recorrer una distancia de 180m hasta el **V-366** (606,004.01; 284,634.7), giramos rumbo Oeste preservando una franja de 400m para el futuro crecimiento del Reparto José Martí paralela a la prolongación

imaginaria de la Avenida (Ismaelillo) para recorrer una distancia de 41m hasta el **V-367** (605,996.73; 284,593.88), giramos rumbo Norte preservando una franja de 500 m paralela a Calle H para recorrer una distancia de 199m hasta Calle C **V-368** (605,802.14; 284,635.98), giramos rumbo Oeste por la cerca perimetral del Poligráfico Enrique Nuez Rodríguez colindando con la forestal y Juan Reyes Alegría y el vivero la Unión de Alfredo León Pérez para recorrer una distancia de 217m hasta el **V-369** (605,773.11; 284,851.53), giramos rumbo Suroeste por el borde Norte de Calle 1ra para recorrer una distancia de 230m hasta intersectar con el borde Este del Callejón de Vila **V-370** (605,561.58 ; 284,760.3), giramos rumbo Sureste por el borde Este del Callejón de Vila para recorrer una distancia de 141m hasta el **V-371** (605,420.71; 284,769.08), giramos rumbo Oeste a 20.0m por el frente de las viviendas de Joaquín Rodríguez González, Esmildo Jauriga, Rosa Gómez y Evelio Rodríguez para recorrer una distancia de 165m hasta el **V-372** (605,542.21; 284,881.6), giramos rumbo Suroeste siguiendo el recorrido de la cañada existente frente a la vivienda de Evelio Rodríguez para recorrer una distancia de 166m hasta intersectar con la cañada de Las Flores **V-373** (605,466.21; 285,029.25), giramos rumbo Oeste siguiendo el recorrido de la cañada de Las Flores para recorrer una distancia de 224m hasta intersectar el borde Norte del camino que conecta la Gomera con el callejón del Salado **V-374** (605,360.59; 284,831.62), giramos rumbo Sur a 20.0 m de las viviendas de Alexis Martínez Días, Miguel Bayate, Lester Cortiza, Jorge Cortiza y Juan Martínez para recorrer una distancia de 91m hasta la cerca Establecimiento de la Empresa de Servicio de Mecanización del MINAZ (TRANZMEC) **V-375** (605,280.98; 284,876.36), giramos rumbo Noroeste por la cerca de la instalación antes mencionada para recorrer una distancia de 186m hasta el **V-376** (605,372.56; 285,039.26), giramos rumbo Suroeste para recorrer una distancia de 377m hasta el **V-377** (605,024.07; 285,185.01), giramos rumbo Noroeste a 20.0 m de las viviendas de Luis Golán Bandomo ,Yordanis Gulone, Julia Romero, Yaquelin García y Gladis Marta para recorrer una distancia de 23m hasta el **V-378** (605,035.5; 285,205.44), giramos rumbo Norte a 20.0 m de las viviendas de Eduardo Gómez para recorrer una distancia de 30m hasta el borde Este de Calle 7ma **V-379** (605,007.66; 285,216.92), giramos rumbo Noreste por el borde Este de Calle 6ta para recorrer una distancia de 48m hasta el **V-380** (604,964.18; 285,196.43), giramos rumbo Noroeste para recorrer una distancia de 137m hasta el **V-381** (604,959.44; 285,058.88), giramos rumbo Noreste a 20.0 m de las viviendas de Agustín Espinosa y Félix García para recorrer una distancia de 194m hasta intersectar con el borde Oeste de Calle 6ta **V-382** (604,978.99; 284,865.06), giramos rumbo Oeste por la Base de Aseguramiento y Transporte Empresa Porcina VC para recorrer una distancia de 63m hasta el **V-383** (605,041.31; 284,875.6), giramos rumbo Noroeste por la cerca de la Base de Aseguramiento y Transporte Empresa Porcina VC continuando por el lindero de la finca la Vega de la propietaria Hilda María Pérez para recorrer una distancia de 47m hasta el **V-384** (605,051.2; 284,828.93), giramos rumbo Suroeste a 20.0 m de las viviendas de Osmani, Onelio y José Abel Bermúdez, José Luis, Alexander Solís, Emérito Solís, para recorrer una distancia de 381m hasta el **V-385** (604,728.01; 285,032.29), giramos rumbo Noroeste lindando con MADECA y Establecimiento Apicultura y la finca del agricultor Ángel Berto Alonso Fernández continuando por el lindero de la finca de María de los Ángeles Muñoz, para recorrer una distancia de 297m hasta el **V-386** (604,441.3; 284,951.37), giramos rumbo Oeste por el lindero de José Rene Rodríguez, Julio Efraín Acebedo y Pablo Menéndez Cruz para recorrer una distancia de 16m hasta el **V-387** (604,435.85; 284,966.42), giramos rumbo

Suroeste a 20.0 m de las vivienda de Leonel Jiménez, para recorrer una distancia de 303m hasta intersectar con el borde Oeste de Callejón a la vivienda de Leonel Jiménez **V-388** (604,155.61; 284,850.18), giramos rumbo Oeste a 20.0 m de las viviendas de Felipe Eduardo y Abilio Bello López, Joaquín Albares y Osvaldo Bello para recorrer una distancia de 197m hasta el **V-389** (606,612.31; 284,262.8), giramos rumbo Suroeste a 20.0 m de las viviendas de Ramón Sol, Alberto Pared, Alina Pared y Pablo Pared para recorrer una distancia de 256m hasta el **V-390** (606,406.35; 284,415.7), giramos rumbo Noroeste para recorrer una distancia de 291m hasta el borde Oeste del Camino a la Guanaja **V-391** (606,532.11; 284,679.14), giramos rumbo Noreste por el borde Oeste del Camino a la Guanaja para recorrer una distancia de 260m hasta el **V-392** (606,298.71; 284,794.79), giramos rumbo Noroeste a 20m de la vivienda de la agricultora Cristina Estela Alonso Rivero y Denny Beltrán para recorrer una distancia de 183m hasta el **V-393** (606,115.85; 284,776.11), giramos rumbo Noreste para recorrer una distancia de 180m hasta el **V-394** (606,004.01; 284,634.7), giramos rumbo Noroeste a 20m de las viviendas de Asela Pons y Arasay Pérez, para recorrer una distancia de 41m hasta el **V-395** (605,996.73; 284,593.88), giramos rumbo Suroeste para recorrer una distancia de 199m hasta el **V-396** (605,802.14; 284,635.98), giramos rumbo Noroeste a 20m de la vivienda y cochiguera de Gilberto Espinosa para recorrer una distancia de 217m hasta el **V-397** (605,773.11; 284,851.53), giramos rumbo Suroeste a 20.0 m de la vivienda de Andrés García para recorrer una distancia de 230m hasta el **V-398** (605,561.58; 284,760.3), giramos rumbo Noroeste de la vivienda de Andrés García, Alejandro Laborde Romero y Ambrosio B Laborde Yera para recorrer una distancia de 141m hasta el **V-399** (605,420.71; 284,769.08), giramos rumbo Suroeste por el lindero de la finca de Luis Manuel Lugo para recorrer una distancia de 165m hasta el **V-400** (605,542.21; 284,881.6), giramos rumbo Noroeste continuando por el lindero de la finca de Luis Manuel Lugo a 20.0 m de las viviendas de Adela y Fidel Lugo cruzando el Camino a la Marota continuando a 20.0 m de la vivienda de Norma López para recorrer una distancia de 166m hasta el **V-401** (605,466.21; 285,029.25), giramos rumbo Este por la cerca de las viviendas de María López, Pedro Rodríguez y Andrés Pedraza, Jorge Luis Fleites, Isabel Roque Manso, Roberto Alemán, Domingo Maira y Alberto M. Piedra Cárdenas colindando con Juan Ramón Concepción para recorrer una distancia de 224m hasta el **V-402** (605,360.59; 284,831.62), giramos rumbo Noroeste colindando con Mabel Ojeda y Urfelino Tabera para recorrer una distancia de 91m hasta el **V-403** (605,280.98; 284,876.36), giramos rumbo Noroeste por la cerca de las viviendas de Joaquín Mariano Fernández, Juan Manso, Rafael Clavelo y Silvia de la caridad García Moya continuando por la cerca de los Almacenes Universales colindando con Juan Ramón Concepción y Lázaro Bravo Pedraza para recorrer una distancia de 497m hasta el punto de partida.

2. Sección segunda: Caracterización general del asentamiento

La Ciudad fue fundada el 15 de julio de 1689, con el nombre de “La Gloriosa Santa Clara” en el lugar que ocupa la Plaza El Carmen; por un grupo de pobladores de la Villa de Remedios, en un área de sabanas donde predominaba la vegetación de cuabal, escogiéndose finalmente para su desarrollo el lugar que hoy ocupa la “Plaza Leoncio Vidal” a 1 Km al sur del lugar elegido inicialmente.

En Santa Clara se concentran los principales valores del municipio, en primer lugar, al ser concebida a partir de un Plan Director, siendo la primera ciudad de Cuba que se funda según un plano regulador propio cuyo trazado original siguió las pautas de las Leyes de India, con una plaza mayor desde donde parten las primeras calles, desarrollándose luego de forma espontánea para dar lugar a la ciudad actual. Cuenta con edificaciones de valor arquitectónico, del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, con predominio del estilo ecléctico.

La ciudad comienza a obtener relevancia territorial cuando en 1812 es declarada Villa, cabecera de partido; el 12 de mayo de 1867 se le concede el título de ciudad, en 1878 es designada como capital de la provincia de Las Villas (cuando se crean en el país 6 provincias), lo que fue ratificado con la División Político Administrativa de 1975 al ser definida cabecera de la nueva provincia de Villa Clara, función que ostenta en la actualidad.

Santa Clara, capital provincial y municipal de la provincia Villa Clara y el Municipio del mismo nombre, con 325 años de fundada, cuenta con un área total de 43.27 km², una población de 218 405 habitantes y 71 670 viviendas, constituyendo además, una de las principales ciudades del país. **(Plano No. 1)**

La base económica tiene su pilar en la industria y los servicios ya que un gran porcentaje de los empleos de la ciudad se encuentran dentro de estos sectores y posee además gran capacidad de producción instalada con la existencia de tres zonas industriales e instalaciones de producción aisladas que pudieran ser objeto de intervención económica, como por ejemplo: la EINPUD, Planta Mecánica, Textilera, etc.

La ciudad se encuentra situada en un punto de fuerte cambio entre dos subregiones naturales, el peniplano de occidente y un lomerío desde la misma ciudad hacia el sur, formado por rocas serpentínicas y algunas ígneas. Las zonas llanas al norte y noroeste de la ciudad presentan suelos profundos y fértiles, desarrollándose planes vianderos para el abastecimiento del territorio, mientras que la gran mancha al sur con una vegetación de sabanas, tan solo son explotadas para la siembra de eucaliptos, casuarinas y pequeñas áreas de otras especies, así como pequeños asentamientos creados por la erosión de los suelos, creando una capa vegetal que permite los cultivos y alguna ganadería.

Posee además, un fuerte polo científico y biotecnológico con 5 instalaciones de tecnologías de punta. Es sede de grandes instalaciones de servicios provinciales y regionales en sectores como: la salud (Hospital Provincial Clínico Quirúrgico “Arnaldo Milián Castro”, el Cardiocentro, el Centro de Somatoprótesis, etc.), la cultura (Escuela de Artes, Casa de la

Cultura, Museo Provincial, Museo de Artes Decorativas, etc.) y la educación (UCLV “Marta Abreu”, Instituto Superior Pedagógico “Félix Varela”, Facultad de Cultura Física “Comandante Manuel Fajardo” y el Instituto Superior de Ciencias Médicas, etc.).

En cuanto a los valores históricos-culturales cuenta con un Centro Histórico bien definido y valores arquitectónicos, urbanísticos, culturales, etc. Por su antigüedad, fundada en 1689, la ciudad cuenta con edificaciones que forman parte del patrimonio arquitectónico que datan del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, con predominio del estilo ecléctico, que se concentran fundamentalmente en el Centro Histórico, con áreas declaradas Monumento Nacional, como es el Parque Leoncio Vidal Caro y su entorno y la Iglesia El Carmen y su entorno, así como la Universidad Central de Las Villas, la Loma del Capiro, el Monumento al Tren Blindado y el Complejo Escultórico Ernesto Che Guevara, también categorizados como Monumento Nacional y La Audiencia y la Escuela Viet Nam Heroico como Monumentos Locales.

Dada su ubicación geográfica y la infraestructura vial y ferroviaria existente garantiza una óptima centralidad y conectividad con relación al país, la provincia y el municipio. El ferrocarril y la Carretera Central atraviesan la ciudad y existe un vínculo directo con la autopista nacional.

Desde el punto de vista natural, posee valores únicos se destacan en su geografía como elementos sobresalientes del paisaje natural local como es las Lomas Capiro y Dos Hermanas, donde se localiza el punto culminante de la ciudad (188,4 ms.n.m). Posee una geomorfología predominantemente serpentínica aunque se pueden encontrar relictos calcáreos como por ejemplo la Loma del Capiro (Dos Hermanas), así como el hallazgo en esta de un estrato geológico, representativo del límite K-T (límite entre los períodos geológicos cretácico y terciario) lo fundamenta su potencial como Sitio Arqueológico. Además, posee fauna con potencial endémico, específicamente un amplio grupo de moluscos y una especie de orquídea con características peculiares. Este sitio está declarado Monumento Nacional.



Además, existe un área de valor endémico (27 ha) ubicado hacia el Suroeste de la ciudad y al norte del Hotel Los Caneyes. El área conserva algunos parches de la vegetación original de Matorral Xeromorfo Espinoso sobre serpentinitas (Cuabal), con valores endémicos únicos, (desde el punto de vista florístico) y que funciona como un punto importante del afloramiento de serpentinitas en la ciudad, dado estas características la zona se coloca como el núcleo más importante del Distrito Serpentinitas de Santa Clara.



El patrimonio cultural e intangible se aprecia a través de las fiestas oficiales con motivo de la fundación de la ciudad, acontecimiento de especial importancia celebrada anualmente el 15 de julio y que ha adquirido también carácter recreativo. Incluye veladas y bailes en instituciones sociales y de recreo, venta de fiambres, vinos entre otros. Además, con carácter tradicional se encuentra la Verbena de la Calle Gloria y otras de origen religioso, practicadas por sus fieles tanto de origen católico, protestantes o africanas, destacándose entre otras la Semana Santa, la procesión de la Virgen de la Caridad del Cobre en Santa Clara y las Pascuas. Existen además festivales de carácter nacional como la Fiesta de la Danza, el Festival de Teatro de Pequeño Formato, El Festival de Rock “Ciudad Metal” y el Festival de Invierno del Cine Club Cubanacán que se celebran anualmente en la ciudad de Santa Clara, el Festival de la Moda Artesanal (Exuberarte) y la Retreta del Parque Vidal en Santa Clara.

Por otra parte, el movimiento literario y editorial está considerado como el segundo del país por su fuerza y organización, al igual que la nueva trova del municipio.

Es importante señalar, el aspecto relacionado con las tradiciones y las leyendas populares donde los hechos reales y la fantasía se han entrelazado desde su fundación, transmitiéndose oralmente de generación a generación y que luego han sido recogidas y publicadas por escritores locales como Manuel García Garófalo, Berenguer, Florentino Martínez y más recientemente por Samuel Feijó, o han sido tema de la plástica de pintores y escultores aquí residentes como Rigo, Ramón Rodríguez, Aida Ida Morales y otros.

No obstante, quedan algunas personas que hablan como de hechos reales con güijes, otros que al cruzar el Puente de La Cruz recuerdan a los infortunados amores de una joven pareja que terminó trágicamente o que afirman que algunas vez oyeron el galopar del caballo de Lepanto, por la calle Maceo para desaparecer ante la Iglesia Parroquial Mayor (hoy demolida). También, los que miran hacia el Suroeste, la piedra granítica que corona la loma de Peña Blanca, recuerdan preguntar por la leyenda del Cacique Cubanacán y su esposa Caonabá, o sobre los convites de las brujas en dicho lugar.

Además, es necesario recordar, hitos como el Niño de la Bota, una fuente en el parque Leoncio Vidal que tiene al centro de su planta en forma de cruz griega, la estatua de un niño que levanta una bota con varios agujeros de la que brota agua. Varias generaciones de villaclareños han contemplado esta escena y muchos niños han visto como un amigo a aquel desafortunado niño cuya bota ya no sirve, grabado por tanto esta imagen en su conciencia, que se ha



Puente La Cruz



Fuente El Niño de la Bota

convertido de este modo en un símbolo local a pesar de su origen foráneo, o quizás, andando por Santa Clara, toparemos con un pequeño, pero hermoso parque, donde llama la atención la figura metálica de un burro, al pie del cual en un bloque de mármol verde de la célebre cantera de Pelo Malo, próximas a la ciudad, se lee la siguiente inscripción"ARRE DE NUEVO PERICO, TU LINDA VIDA Y TU HERMOSA HISTORIA NO PERECERAN, MIENTRAS SANTA CLARA, TE RECUERDE CON AMOR (1914-1947)".... como recordatorio al Burro Perico, que tirando de un carretón cuyo dueño recogía botellas vacías en bares, cafés y hoteles, recorría día a día la zona central de Santa Clara.

Por otra parte, el misterio de los Pájaros Negros, que desde junio a marzo, al atardecer, en el corazón de la ciudad de Santa Clara, el hoy llamado Parque Vidal, antigua Plaza Mayor o Plaza de Armas, bulle de chirridos y se agita el aire con el revoloteo de cientos de pájaros de negro plumaje que a pesar de que desarrollan su vida en áreas rurales, marchan desde todos los puntos cardinales a dormir al referido lugar, espectáculo que sólo se aminora durante abril y mayo que es la época de la cría y permanecen en el campo. Al amanecer se repite la algarabía, esta vez más brevemente y se dispersan en todos los rumbos.

Así es como éstas y otras leyendas más enriquecen el patrimonio de la ciudad y le dan otra visión a algunos lugares y edificaciones, con una nueva dimensión, la de la fantasía.

3. Sección tercera: Zonas de Regulación

Comprende el área enmarcada por el límite urbano de la ciudad de Santa Clara. A los efectos de la aplicación de las presentes Regulaciones, teniendo en cuenta la calificación y clasificación del suelo, la ciudad se divide en 12 zonas:

➤ **Suelo Urbanizado**

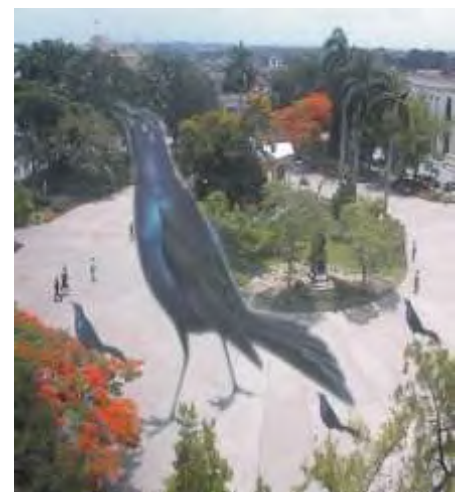
Constituye el tejido urbano, y el más complejo de abordar por las regulaciones, tanto por sus características como por sus niveles de urbanización. Comprende prácticamente todos los suelos donde se ha desarrollado la ciudad actual, justamente donde están creadas las condiciones para la urbanización y todas las acciones que sobre ella actúan.



El Burro Perico en su recorrido por la ciudad



Monumento del Burro Perico



El Parque Vidal y sus pájaros negros

• **Áreas edificables**

1. **Zona Centro Histórico:** Se consideran dentro de ésta zona aquellas áreas las cuales no se clasifican por la función predominante, sino por sus atributos, alta calificación o por sus valores históricos, arquitectónicos y urbanísticos. Abarca:
 - a) Zona de Protección
 - b) Zona de Transición

2. **Zona Residencial Intermedio:** Zona donde predomina el uso residencial, se corresponde con las zonas intermedias de la ciudad, convirtiéndose en el anillo de tránsito entre las áreas centrales y las periféricas. Abarca :
 - a) Virginia-Tirso Díaz
 - b) Condado Norte y Sur-Nuevo Condado
 - c) Osvaldo Herrera
 - d) Subplanta
 - e) Camacho-Libertad-Minerva
 - f) Capiro-Santa Catalina-Bengochea
 - g) Brisas del Capiro
 - h) Chamberí-Loma de Belén
 - i) Villa Josefa-San Daniel -Parroquia
 - j) Brisas del Oeste
 - k) Ciro Redondo
 - l) Raúl Sancho Norte y Reparto Hospital Militar
 - m)Urbanización progresiva-viviendas Planta Mecánica
 - n) Viviendas aisladas del Reparto Escambray
 - o) Reparto Vigía

3. **Zona Residencial Periférico:** Zonas donde predomina el uso residencial y aparecen algunos servicios básicos complementarios al hábitat. Están alejadas de los centros de servicios y es donde se presentan los menores niveles con respecto al equipamiento social y a la infraestructura técnica. Presentan condiciones de regulares a malas en el medio ambiente. Abarca:
 - a) Subgrupo 1
 - b) Subgrupo 2
 - c) Subgrupo 3

4. **Zona Residencial Alto Standard:** Se corresponde con repartos o barrios urbanizaciones, con alto valor urbano arquitectónico, buena calidad ambiental, alto nivel de equipamiento y satisfacción de los servicios. Abarca:
 - a) Reparto La Riviera
 - b) Doble Vía - Carretera Central
 - c) Reparto Domínguez

5. **Zona Residencial Precario:** Zonas donde predomina el uso residencial, y se localizan en cualquier área geográfica de la ciudad. Se caracteriza, por el estado de precariedad de la urbanización en general y factibles a erradicar pues se encuentran en zonas vulnerables. Abarca:

6. Zona Alto Valor: A diferencia de las restantes zonas, no se clasifican por su función predominante sino por sus atributos, alta calificación o por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos o ambientales. Además de las regulaciones propias para su tipología urbanística-arquitectónica específica, dichos valores deben ser protegidos y regulados. En estas zonas puede coexistir más de una función y tipología urbanística y arquitectónica. Conforman esta zona de regulación las diferentes categorías de Monumento. Sólo están presentes en la ciudad las Zonas de Valor II, III y IV.

- a) Valor II: Declarados como Monumento Nacional.
 - ✓ Parque Leoncio Vidal y su entorno.
 - ✓ Iglesia El Carmen y su entorno
 - ✓ Conjunto Monumental Loma del Capiro-Museo de Sitio Tren Blindado
 - ✓ Complejo Monumental Ernesto “Che” Guevara
 - ✓ Universidad Central
- b) Valor III: Aquellos que en ese momento estén declarados como Monumento Local.
 - ✓ Palacio de Justicia “La Audiencia”
 - ✓ Escuela “Vietnam Heroico”
- c) Valor IV: Área que aunque no esté en ninguna declaratoria actualmente, posee valores relevantes para la localidad y que deben ser conservados.
 - ✓ Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes
 - ✓ Sitios y edificaciones de la Batalla de Santa Clara

7. Zona Producción: Aquellas con predominio de industrias, talleres, almacenes, abarca en la ciudad 3 zonas de industriales.

- a) Zona Industrial Noroeste
- b) Zona Industrial Sur-Sureste
- c) Zona Industrial Textilera

8. Zona Grandes Instalaciones: Predominan las grandes instalaciones educacionales, hospitalarias y de salud; diplomáticas; religiosas; institutos tecnológicos, instituciones científicas y de investigaciones; cementerios, vertedero, entre otras.

- a) Instalaciones Turísticas (Motel Los Caneyes, Motel La Granjita)
- b) Instalaciones Salud (Celestino Hernández-Cardiocentro, Hospital Militar, Zona Hospitalaria)
- c) Instalaciones Educacionales (SCM-Instituto de la Salud, Pedro María-Lázaro Cárdenas, Ciudad Escolar Ernesto Guevara, Instructores de Arte-Sede Universitaria, Escuela de Arte-EIDE-Camilitos, Instituto Superior de Cultura Física, Instituto Superior Pedagógico Félix Varela, Instituto Militar)
- d) Subcentros de ciudad
- e) Cementerio

9. Zona Turística: Abarca las principales instalaciones existentes en la ciudad para el turismo nacional e internacional.

- ✓ Los Caneyes
- ✓ La Granjita.

- **Áreas edificables de urbanización progresiva**

10. Zona Residencial Edificios Multifamiliares: Zonas donde predomina el uso residencial, y puede estar localizado en cualquier área geográfica del asentamiento. Se caracteriza, como su nombre lo indica, por primar la existencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual. Área que su destino está sujeto a la aprobación de un proyecto de urbanización. Abarca las siguientes áreas:

- a) Reparto José Martí
- b) Reparto Virginia
- c) Reparto Escambray-Vigía
- d) Reparto Santa Catalina I
- e) Reparto Malezas I
- f) Reparto El 31
- g) Reparto Cardoso-Loma de Belén
- h) Reparto Pastorita
- i) Reparto Bengochea
- j) América Latina I y II
- k) Desvío de Maleza
- l) Mario Mier
- m) 12 Plantas Sandino
- n) 12 Plantas Riviera
- o) Riviera-MINFAR
- p) Edificios EPEF
- q) Edificios Calle Caridad
- r) Toscano e/ San Cristóbal y Candelaria
- s) Virtudes e/ Carretera Central y Real
- t) Carretera central y 1ra de la Vigía

- **Áreas no edificables**

11. Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes: Constituyen áreas e instalaciones de importancia para el esparcimiento de la población, con predominio del área verde y valores paisajísticos. Sólo se permiten edificaciones como complemento de la función que se realiza. Pertenecen a éstos:

- a) Parques de ciudad: Parque Zoológico *Camilo Cienfuegos*, Jardín Botánico, Parque Arco Iris
- b) Laderas de los ríos
- c) Resto de los espacios verdes
- d) Centros y Subcentros(Centro Recreativo-Comercial- Deportivo Sandino, Subcentro Cultural- Deportivo Abel Santamaría)

- **Áreas edificables de actuación convenida**

12. Zona Nuevo Desarrollo: Son aquellas zonas clasificadas como de urbanización progresiva, en las que procede, por lo tanto, el completamiento o saturación urbanas. Las mismas requieren de una propuesta de ordenación, a través del planteamiento de su estructura físico-espacial, llegando a determinar la localización, uso, funcionamiento y dimensionamiento de las distintas partes y elementos que la

integran; así como los criterios referidos a la organización volumétrica y la imagen urbana.

- a) ZND -1 Viviendas
- ZND 1-1 José Martí II
 - ZND 1-2 Chamberí
 - ZND 1-3 Vegas Nuevas
 - ZND 1-4 Distrito 4
 - ZND 1-5 Santa Catalina II
 - ZND 1-6 Reparto Malezas II
 - ZND 1-7 El Vaquerito
 - ZND 1-8 Autopista y Circunvalación
 - ZND 1-9 La Granjita
 - ZND 1-10 Reparto Universitario
- b) ZND -2 En función de la ciudad
- ZND 2-11 Carretera de Sagua y Circunvalación
 - ZND 2-12 Circunvalación y Carretera Central banda Esperanza



Capítulo II

Capítulo II



CAPÍTULO No2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

1. Sección primera. Regulaciones Urbanísticas.

Las Regulaciones Urbanísticas, como salida del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas, reglas, normativas o condicionales a escala territorial, urbanística y arquitectónica, que amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales constituyen el instrumento de control sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial, a la vez que funcionan como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto gestión y control del PGOU. Permiten controlar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas de rehabilitación, transformación, nuevo crecimiento y preservación físico-espacial de las ciudades y asentamientos urbanos, a partir de las propuestas del Plan, además de garantizar la protección de recursos y valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la los elementos urbanísticos que caracterizan la ciudad.

Las Regulaciones urbanas tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad de Santa Clara 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.

Además,...“otros de sus fines primordiales son los de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira”.¹ Las regulaciones determinan los requisitos que deben cumplir las transformaciones y el desarrollo físico-espacial, identificando lo que se puede y no se puede hacer en materia del uso del suelo, la estructura, y la morfología; para constituirse en un documento de obligada referencia y cumplimiento para todas las transformaciones.

Los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son los siguientes

- Contar con las normativas y recomendaciones que especiales permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida para la ciudad.
- Definir el Modelo de Ciudad que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que se establecen en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

¹ Aspectos metodológicos y prácticos de las regulaciones urbanísticas municipales. Sistema de Regulaciones y Legislación Urbana. Grupo de Legislación Urbana, Departamento Plan General, Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1991. Pág.4

- Orientar la acción constructiva y el proceso inversionista de los organismos y entidades estatales y la que realiza por esfuerzo propio la población.
- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales de la ciudad, en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, las arquitectónicas y las del fondo inmobiliario.

Las Regulaciones Urbanísticas son aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular, promulgándose preferentemente por períodos de 5 años de vigencia, lo que permitirá su revisión y ajustes periódicos y su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Hay que tener en cuenta que los ajustes a las Regulaciones Urbanísticas estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, de ahí la determinación de su período de vigencia (2014-2020), que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole motiven su revisión antes de la fecha propuesta.

El presente documento deroga las Regulaciones Territoriales y Urbanísticas del Municipio Santa Clara aprobadas en el Acuerdo No. 181/XIV-2011. Sesión Ordinaria AMPP, 18 de Diciembre del Año 2011, específicamente las relacionadas al ámbito urbano de la ciudad de Santa clara.

2. Sección segunda. Premisas conceptuales.

Los lineamientos y premisas que definen las presentes regulaciones urbanas se plantean a continuación:

- a) Preservación patrimonial y medioambiental que ha caracterizado el Centro Histórico, con edificaciones de valor arquitectónico y con predominio del estilo ecléctico, así como las zonas de valor declaradas Monumento Nacional y Local.
- b) Regulará lo existente y lo propuesto para todas las áreas urbanizadas (edificadas, no edificables, de actuación convenida y de urbanización progresiva), urbanizables (de uso inmediato y de reserva) y las no urbanizables, dentro de un horizonte que abarque el corto, mediano y largo plazo. Debido a su carácter legal, el documento de las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano, se estructurará en capítulos, secciones y artículos.
- c) Estos deben tener una fundamentación técnico-jurídica correcta para facilitar el control y la gestión de dichas regulaciones, además de facilitar a los inversionistas y a todos los usuarios de las mismas el dominio de los aspectos regulados, garantizando su obligatorio cumplimiento en cada momento y proyecto.
- d) Conservación de los valores y tipologías urbanas arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y la delineación de las edificaciones.
- e) Preservación de la función residencial con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.

Para la realización del documento regulatorio se utilizó la Instrucción Metodológica de Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, confeccionada en el 2013, a partir de la actualización de la Instrucción Metodológica Complementaria de 1999 y tuvo como antecedente las Regulaciones Territoriales y Urbanísticas del Municipio Santa Clara del año 2011.

En el proceso de elaboración de las Regulaciones se capacitó a los principales actores del territorio, entre ellos: Salud, CITMA, Vivienda, Empresa Eléctrica, Recursos Hidráulicos, Oficina de Patrimonio, Acueducto y Alcantarillado, Forestal, Agricultura y todo el personal de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Debido a su carácter legal, el documento de las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano, se estructurará en capítulos, secciones y artículos. Estos deben tener una fundamentación técnico-jurídica correcta para facilitar el control y la gestión de dichas regulaciones, además de facilitar a los inversionistas y a todos los usuarios de las mismas el dominio de los aspectos regulados, garantizando su obligatorio cumplimiento en cada momento y proyecto.

En el presente estudio del proceso de zonificación resultaron 12 zona, de ellas 5 son residenciales, 1 del Centro Histórico, 1 zona de Espacios Públicos y Verdes, 1 zona de Grandes Instalaciones (, áreas turísticas, salud, educacionales y el cementerio), 1 zona de Producción (abarca 3 áreas según las zonas industriales de la ciudad) y 1 zona de Valor (incluye las de valor I, II y III). Esta zonificación recoge las diferentes áreas con similares características y según la clasificación del suelo de cada una, ya sea urbanizado (edificable, edificable de urbanización progresiva y no edificable) y urbanizable.

3. Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para toda la ciudad, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. Definidas en el Capítulo No.3 del presente trabajo, se establecen para toda la ciudad de Santa Clara y agrupadas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, tipos y elementos de fachada, relaciones de vecindad, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénicos ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas, , mobiliario urbano, vías públicas e infraestructura técnica.

4. Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para las zonas definidas dentro de la trama urbana Se estipulan códigos y regulaciones de carácter específico y aplicación para las diferentes zonas según su tipología urbanística.

En el caso de las zonas que corresponden a los suelos urbanizados, se regula de forma específica todo lo que aparece en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención urbana.

Los suelos urbanizables se regulan según su clasificación, los inmediatos con mayor grado de definición, abarcando todos los aspectos a regular que se establecieron para las regulaciones generales de intervención urbana, los de reserva como el plazo de urbanización no es previsible solo se regulan aspectos significativos como régimen de uso, acciones constructivas, protección del medio ambiente y restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial

En todos los casos se comienza dando el derrotero de la zona o sector que corresponda

5. Sección quinta. Procedimientos.

Se establecen las disposiciones sobre el modo de procesar oficialmente las gestiones para la aprobación de los usos de suelo, autorización, licencia de obra y las acciones constructivas, que se promueven tanto en terrenos como en edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial, el contexto urbano, los requisitos y entidades de consulta y aprobación para las distintas tramitaciones. y. otros aspectos relacionados con las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo

6. Sección sexta. Tablas y Normas Gráficas

El Capítulo 6 es un compendio de tablas y normas gráficas que permiten obtener informaciones de forma más ágil; es común encontrar en el mismo, gráficos e imágenes que ejemplifiquen aspectos significativos regulados en los capítulos anteriores.

Se realiza un compendio de planos donde se plasma lo siguiente: Ubicación general de la ciudad, Todos los sectores tipológicos y zonas de regulación, Inmuebles de valor, áreas protegidas, zonas de más valor, Espacios públicos y áreas verdes y Régimen urbanístico del suelo.

7. Sección séptima. Glosario de Términos

Se precisan definiciones de términos utilizados en todo el documento. Los conceptos sintetizados en el Capítulo 7, toman como referencia la legislación vigente.

8. Sección octava. Anexos

En "Anexos", se incluyen las resoluciones y delimitaciones del territorio, listado de obras de conservación que no requieren autorización ni licencia de obra, edificaciones de valor, según grados de protección, regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de señalización y ornamentación y los decretos.

Capítulo III

Capítulo III



CAPÍTULO No. 3 REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

Artículo 1: Las Regulaciones Generales están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Específicas y Especiales de Ordenamiento Urbano en el Capítulo 4, sintetizadas y graficadas en el Capítulo 6.

Artículo 2: Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana, se aplican fundamentalmente para suelos urbanizados por abarcar el área urbana de la ciudad de Santa Clara.

3.1. Sección I. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

3.1.1. Responsabilidad ambiental

Artículo 3: La ciudadanía tiene la responsabilidad ambiental de contribuir a que el ambiente construido no degrade, ni impacte negativamente, en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Artículo 4: Desde el punto de vista civil, penal o administrativo, cualquier daño ocasionado al ambiente recae sobre las personas naturales y/o jurídicas involucradas.

Artículo 5: Se prohíbe:

- a) La construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales, turísticas y recreativas.
- b) El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas dentro de los límites de las zonas residenciales.
- c) En las zonas de producción la construcción, ampliación y remodelación de instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes.
- d) La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

Artículo 6: Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, están en la obligación de crear las medidas de protección necesarias, respetando las normas cubanas al efecto.

Artículo 7: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, se retiran en un término no mayor de 72 horas

con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 8: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- c) Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de Comunales, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias; preferiblemente la frecuencia es diaria y en horario diurno mientras que en horario nocturno, se realiza la recogida y el traslado de los desechos sólidos.
- d) Construcción de colectores para el depósito de basura, que varían en tamaño y disposición según complejidad de la zona o área.
- e) Acondicionamiento de vertederos o áreas de tratamiento de residuales sólidos, suficientemente alejadas de aeropuertos, pistas de aviación y trayectoria de aviones de vuelo bajo, por el peligro que implica el vuelo de pájaros en la zona y la influencia de las actividades de incineración para la seguridad de vuelo de las aeronaves, así como el peligro de introducción de epidemias o enfermedades de plantas y animales.

Artículo 9: De producirse salideros con vertimientos a la vía, las personas naturales y jurídicas quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas inmediatamente (Dirección de Acueducto y Alcantarillado, Dirección de entidad estatal infractora o propietario de la vivienda), para que estos procedan a su reparación en un plazo no mayor a 72 horas. De no cumplirse la reparación pueden notificarlo a las entidades impositivas (Dirección Municipal de Planificación Física y Dirección Integral de Supervisión) para su correspondiente actuar.

Artículo 10: Es de obligatorio cumplimiento:

- a) Sellar las fisuras, grietas o piques de calle que se creen en la trama urbana (por causas naturales o antropogénicas), evitando la infiltración de sustancias que puedan contaminar las aguas subterráneas o superficiales o acelerar los procesos de deterioro de las redes existentes.
- b) La colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, plantas de fregado, talleres, bases de transporte, comedores u otras que viertan grasa en sus residuales

Artículo 11: La Dirección Municipal de Planificación Física queda responsabilizada de autorizar los depósitos temporales y definitivos de escombros y materiales de construcción para aquellas personas (naturales o jurídicas) que los necesiten por no contar con espacio para ello dentro de los límites de su propiedad, previa verificación por parte del técnico o especialista y según las características de la zona en que se

localicen. En tales casos el suelo o inmueble utilizado requiere ser debidamente envallado y delimitado.

Artículo 12: Se canalizarán las aguas pluviales de azoteas, de modo que no viertan hacia la vía pública.

Artículo 13: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

Artículo 14: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 15: Ante cualquier tipo de derrumbe, la persona (jurídica o natural) responsable del inmueble o estructura en cuestión, está en la obligación de ejecutar acciones inmediatas tales como:

- a) Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los plazos que se reglamenten para ello, no más de 72 horas.
- b) Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 16: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en la ciudad; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 17: En construcciones con altos riesgos de oxidación, como las industrias e instalaciones más cercanas a su radio de contaminación, utilizar en las acciones constructivas mezclas de hormigón más resistentes a la intensidad corrosiva. Los recubrimientos de los aceros serán mayores y los materiales más resistentes.

Artículo 18: Las viviendas que se deban reubicar hacia otras zonas por limitantes en las regulaciones dado a su vulnerabilidad, se localizan en las zonas de desarrollo o solares yermos que cuenten con infraestructura técnica creada.

Artículo 19: No se autoriza la construcción de nuevas obras u ampliaciones que no posean el proyecto de evacuación de desechos y su adecuado tratamiento final, aprobado por especialistas de Acueducto y Alcantarillado, Recursos Hidráulicos y CITMA

3.1.2 Equidad social.

Artículo 20: El medio ambiente construido requiere satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma, gestionándose por tanto:

- a) Que a todas las inversiones, fundamentalmente las del sector económico emergente (salud, educación y servicios), se les imponga como premisa la consideración de un proyecto de carácter público o socialmente útil, trabajándose tanto en espacios interiores como exteriores la eliminación de barreras arquitectónicas.
- b) Que dichos proyectos incorporen una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidades de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 21: Para garantizar la accesibilidad de todas las personas al medio físico:

- a) Las aceras deben estar provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.
- b) La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.
- c) La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.
- d) El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado
- e) Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

3.1.3. Prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas

Artículo 22: Para prevenir la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas se prohíbe:

- a) El vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales no se realizará hacia el área urbana, incluyendo ríos y arroyos.
- b) El vertimiento, directo o sin tratamiento previo, de residuales (líquidos y sólidos) tales como: escombros, combustibles, lubricantes, fertilizantes o cualquier tipo de producto químico, radiactivo o de peligro biológico y sus derivados residuales; en terrenos aledaños a objetos hídricos o hacia los objetos hídricos en sí.
- c) La instalación a redes de distribución de agua sin la autorización requerida y sin el personal especializado para tales actividades (obreros, técnicos y especialistas de la Dirección de Acueducto y Alcantarillado).



Márgenes del río Cubanicay



Artículo 23: No se aplicarán plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable.

Artículo 24: Con relación a las fuentes de abastecimiento de agua se establece que:

- No se admitirá el vertimiento de aguas residuales crudas a las fuentes de abasto de agua.
- No se permitirá el vertimiento de aguas tratadas a las fuentes de abasto de aguas subterráneas.

Artículo 25: Prever en todos los proyectos que generen algún tipo de contaminación, el uso de diferentes alternativas o elementos que impidan en su totalidad la contaminación de los terrenos aledaños a objetos hídricos y los objetos hídricos en sí.

Artículo 26: Realizar la evacuación de residuales (sólidos o líquidos) hacia vertederos oficialmente aprobados o lagunas de oxidación previamente establecidas y si actualmente es hacia el río, arroyos o embalses, debe realizarse de forma obligatoria mediante trampas de grasa, plantas locales u otros medios, para frenar la contaminación de los mismos hasta que se ejecuten inversiones más adecuadas para su erradicación total.

Artículo 27: Para la explotación de diferentes fuentes de abastecimiento de agua considerar lo siguiente:

- a) Pozos: Se sitúan a más de 20 metros de distancia de las letrinas. Se toma en cuenta la pendiente del terreno y su permeabilidad para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. Estos deben situarse alejados de puntos de concentración de animales y tener drenajes en los alrededores para evitar la entrada de las aguas superficiales.
- b) Aljibes o cisternas colectoras: Solo requieren de algunos requisitos como son: tejados limpios y aleros lisos, no obstante se deben colocar filtros en las entradas. La ubicación y calidad de la construcción de estos aljibe deben garantizar que no se contaminen con aguas residuales, por lo que es ideal su construcción soterrada. Debe taparse herméticamente sobre un rebose de 10 cm aproximadamente que impida la entrada del agua superficial.
- c) Las cisternas, pozos o embalses que se proyecten o utilicen para el consumo humano se protegen de la caída de polvo contaminado, sustancias químico tóxicas y medios biológicos.

Artículo 28: En todas las fuentes de abasto de agua se respetarán las 3 zonas de protección sanitaria para evitar riesgos de contaminación en las fuentes, instalaciones de captación o bombeo y en las conductoras.

Artículo 29: Para cada una de las zonas de protección sanitaria se tendrá en cuenta que:

- 1) En la zona III no se permitirá:
 - a) La construcción de viviendas, hospitales e instalaciones industriales.
 - b) El depósito de residuales sólidos o semisólidos.
 - c) Acumulación de chatarra en general.
 - d) Perforación de pozos de petróleo, gas natural, aguas de elevada mineralización y sal.

- e) Almacenaje y uso de pesticidas o abonos, sin conocimiento de la geología del lugar.
- 2) En la Zona II no se permitirá:
- a) Lo previsto en la zona III
 - b) El almacenamiento a cielo abierto y la aplicación incorrecta de fertilizantes inorgánicos y orgánicos.
 - c) La construcción de edificios e industrias, asentamientos, centros agrícolas o cooperativas.
 - d) La construcción de carreteras, vías férreas, calles, pistas deportivas.
 - e) La localización de cementerios.
 - f) Excavaciones de arena, gravas, margas, canteras de piedras.
 - g) Almacenamiento de petróleo o productos tóxicos.
 - h) El abandono de pozos sin sellar.

Artículo 30: En la Zona I no se permitirá:

- a) Lo previsto para las zonas II y III.
- b) El tránsito de peatones y aperturas de caminos.
- c) El uso agrícola o la aplicación de agentes químicos.
- d) El vertimiento de residuales domésticos.
- e) Excavaciones de todo tipo.

Artículo 31: En la Zona I es obligatorio:

- a) El uso de cerca perimetral, con una única puerta de acceso con el fin de evitar el paso del ganado y personal ajeno a la explotación del sistema.
- b) La colocación de vallas de aviso.
- c) Se cubrirá de césped fino, el cual deberá mantenerse bajo y parejo.

Artículo 32: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, será responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra, el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Artículo 33: Las áreas de explotación de material de préstamo o canteras tienen que ser rehabilitadas cuando culminen los trabajos, llevándose a cabo proyectos de reforestación.

3.1.4. Sobre la organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos

Artículo 34: No se ocuparán las áreas ocupadas por los objetos hídricos los cuales se consideran lugares estratégicos para el ocio y el recreo y sus terrenos aledaños constituyen franjas de protección forestal contra la erosión del suelo, siendo obligatorio enriquecerlas con áreas verdes para el disfrute visual y la protección del suelo.

Artículo 35: En los principales embalses(Presa Minerva, Hanabanilla, Agabama-Gramal, Palmarito, La Ciega, La Guanaja, Arroyo Grande I, Arroyo Grande II, Yabú, Ochoíta, Las Palmas, la Janga entre otras) no se permitirá el crecimiento población, sólo se autorizan acciones constructivas, siempre que las mismas estén en función de la explotación y la protección de los recursos hídricos y cumplan con lo establecido en las condicionales generales, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos.

Artículo 36: En la franja de protección del recurso hídrico, se permite el uso forestal.

Artículo 37: Para el desarrollo de las franjas forestales de protección de los embalses y cursos de agua según su categoría y función se disponen las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Para los embalses de abasto de agua a la población (las presas Minerva, Palmarito, Hagabama-Gramal y Hanabanilla, la micropresa La Janga y las fuentes de abasto de aguas subterráneas de Julián Grimau, las antiguas escuelas Yabú I, Yabú II, Yabú III y Yabú IV) la franja de protección forestal será de 100 m de ancho, establecidos a partir del nivel de aguas máximas (NAM).
- b) Para los embalses con otros fines, fundamentalmente riego (las presas Arroyo Grande I y II), será de 30 m de ancho.

Artículo 38: En la franja de protección de los embalses se dispone:

- a) Se sembrarán árboles perennifolios, de rápido crecimiento y de raíz profunda, para garantizar mayor protección contra la erosión y el azolvamiento.
- b) No se autorizara en dicha franja de protección obra alguna, con excepción de aquellas debidamente autorizadas que faciliten el correcto manejo y explotación del sistema.



Imagen del río Bélico

Artículo 39: La franja de protección de los embalses se delimita con cerca perimetral para impedir el acceso de personal ajeno a la explotación del sistema y al ganado.

Artículo 40: En la franja de protección de los embalses se prohíbe:

- a) La construcción de viviendas.
- b) Las acciones de excavación y movimientos de tierra que afecten la cobertura vegetal.
- c) La ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social permanente, a excepción de aquellas que estén en función de la explotación y protección de los recursos hídricos en sí o sean afines con actividades náuticas y de ocio y recreo.
- d) Toda acción u obra que pueda alterar la corriente natural de los objetos hídricos, modifique u obstruya su curso, se destine a embalsar, derivar, controlar, obstruir o

drenar aguas superficiales; así como infiltrarlas en el manto subterráneo; sin presentar previamente la correspondiente documentación que fundamente bien esta necesidad para su aprobación y demuestre el impacto social, económico y ambiental favorable que se logra con ello.

Artículo 41: Las dimensiones de las franjas forestales en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes medidas en proyección horizontal a partir del borde del cauce natural y la categoría del río.

- a) Río principal 20 m en ambas márgenes como mínimo, considerándose dentro de esta categoría el río Sagua la Chica, Sagua la Grande y Agabama
- b) Río de 1^{er} Orden 15 m en ambas márgenes como mínimo. Dentro de éstos encontramos al río Ochoa, Manajanabo, Minero, Arroyo Grande y Yabú.
- c) Río de 2^{do} Orden en adelante 10 m en ambas márgenes como mínimo, perteneciendo al mismo el río Ochoíta, Manacal, Bélico, Cubanicy, Mabujina, Los Mangos, El Güiro, El Naranjo, El Barro, La Guanaja, Las Minas, Fraile, Marmoleja y El Mogón.

Artículo 42: Se prohíbe ejecutar cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo sin la previa autorización.

Artículo 43: Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

Artículo 44: No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las márgenes de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones.

Artículo 45: Las edificaciones no compatibles que actualmente ocupen las márgenes de los ríos, no podrán realizar acciones de reparación, reconstrucción, remodelación, reposición, ni cambios de uso. En caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

Artículo 46: Con relación a la rehabilitación y rectificación de los ríos Bélico, Cubanicy, se dispone:

- a) En las fajas de protección de las márgenes no se permitirá la construcción de nuevas viviendas ni la ocupación de las áreas por patios de viviendas.
- b) Sólo podrán ocuparse con inversiones en función de conservación y/o protección de los ríos.
- c) Los ríos se integrarán a las actividades de la ciudad, partiendo de considerar al río como eje fundamental de éstas.



Márgenes del río Cubanicy

- d) Cualquier acción sobre ellos respetará lo planteado en el Plan General de Ordenamiento Urbano.
- e) No se permite verter desechos (sólidos y líquidos) a estos ríos.

Artículo 47: Se prohíbe la evacuación de residuales sin tratamiento previo los ríos, arroyos y presas.

Artículo 48: Queda prohibido en la franja de protección establecida para cada recurso hídrico y en las márgenes de arroyos y ríos, la construcción de viviendas y el vertimiento de residuales.

Artículo 49: Se autorizan todas las acciones constructivas siempre que las mismas estén en función de la explotación y la protección de los recursos hídricos como es el caso de las instalaciones de producción y de servicio para la explotación y manejo del recurso y la previa autorización del Instituto de Recursos Hidráulicos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 50: La preparación del suelo para el establecimiento de las franjas forestales, será tal que garantice la menor alteración del mismo, por lo que no se autoriza, además de las construcciones, el buldoceo y aradura completa del terreno.

Artículo 51: Las franjas forestales alrededor de los embalses y cauces fluviales se consideran Bosques de Protección por lo que solo se efectuará el aprovechamiento parcial de los mismos, cumpliendo las Regulaciones establecidas por el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos.

Artículo 52: Toda industria, fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

Artículo 53: Para ordenar las áreas de la ciudad con obras con frentes fluviales, hay que prever:

- a) En obras nuevas, reposiciones, remodelaciones u otras acciones constructivas que influyan directamente en la estructura de los inmuebles, proponer diseños constructivos y orientación de la edificación tendientes a la captación y salida rápida del agua ante un desbordamiento del recurso hídrico y la minimización de los posibles riesgos.
- b) Consolidar en los planes de reforestación la introducción de especies preciosas y frutales; así como la creación de viveros en las márgenes del río por organismos involucrados.
- c) Rescatar cortinas rompevientos en las zonas más vulnerables.
- d) Las obras de protección de frentes fluviales, como muros contentivos o malecones y las cercas delimitadoras de parcelas, no pueden constituir elementos de confinamientos de las aguas una vez sobrepasada su altura, ya que demoran el proceso de recuperación de las áreas afectadas; para ello deben dejarse aberturas con cierres flexibles que puedan ser liberados una vez ocurrida la penetración del río.

- e) Garantizar un apropiado sistema de drenaje pluvial en las áreas expuestas a crecidas del río; además del mantenimiento y limpieza periódica de los canales de desagüe.
- f) Propiciar la construcción de inmuebles de dos niveles y las ampliaciones en altura, para utilizar el nivel superior en la protección de bienes materiales.

Artículo 54: En los frentes fluviales localizados en zonas de interés turístico y recreativo se permiten las actividades o instalaciones siguientes:

- a) La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos, recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación; que al desmontarse el área quede desocupada.
- b) El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada a las características de esta zona.
- c) La reforestación con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona
- d) La construcción de obras protectoras como: refugios o inmuebles resistentes, con las cuales se asegure la protección del personal, la técnica de uso militar, la población y los trabajadores, contra la acción de los medios de destrucción del enemigo y la protección de las reservas de medios materiales de las inclemencias del tiempo. Estas se ubican fuera del radio de afectación de depósitos o instalaciones tecnológicas con productos explosivos, incendiarios o cualquier otra fuente que pueda convertirse en un foco de destrucción secundario.

Artículo 55: Para el caso de edificaciones que actualmente ocupen estas áreas y que se pueda probar su licitud, no se permiten acciones de reconstrucción, ampliación o reposición; sólo reparación menor, remodelación y cambios de uso compatibles con el cuidado, uso y protección del objeto hídrico en sí. En caso de afectación total, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento y si fueran ilegales a su demolición inmediata

3.1.5. Sobre la organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

Artículo 56: Las instalaciones contaminantes que dentro de su proceso de producción y sus residuales tengan rangos superiores a las permisibles, de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc. se consideran incompatibles con la función hábitat. Éstas se recogen en el **Anexo VI** de este documento.

Artículo 57: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en la ciudad, incluyendo las tintorerías, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 58: La ubicación de puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos, fuente generadora de malos olores cumplirá las distancias de protección sanitaria

establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (Ver Anexo V)

Artículo 59: No se permite la introducción y/o la permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radioactivos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente fuera de la zona industrial y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

Artículo 60: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

Artículo 61: Se respetará el radio mínimo admisible de protección sanitaria según el tipo de instalación, las cuales se relacionan en el Anexo V.

Artículo 62: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana no les será permitido afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos, mantenimiento automotor etc. ante tal situación exigir responsabilidades a la Unidad Estatal de Tráfico, municipal o provincial, perteneciente al Ministerio de Transporte.



Artículo 63: Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento.

Artículo 64: Se someten a control obligatorio igualmente las fuentes generadoras de malos olores procediéndose a su eliminación.

Artículo 65: En la extracción de minerales metálicos y no metálicos se respetarán los radios mínimos admisibles de protección sanitaria, no permitiéndose la construcción de cualquier edificación en el radio de protección de los yacimientos minerales o canteras de acuerdo a lo siguiente:

- a) 100 metros para aquellos cuya explotación es manual
- b) 500 metros para aquellos cuya explotación es con la utilización de explosivos.

Artículo 66: Es obligatorio que los niveles de ruidos no sobrepasen los límites normales establecidos, siendo responsabilidad de las entidades correspondientes, las empresas o instalaciones que lo provocan el control del mismo en las áreas urbanas.

Artículo 67: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

- a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
- b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).
- c) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- d) Zonas de menor restricción de ruido: zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

3.1.6. De los Desastres Naturales y Tecnológicos.

Artículo 68: No se permitirá dentro de la zona de protección de instalaciones clasificadas como objetivo químico por el uso de amoníaco, cloros u otros, la inserción de edificaciones no compatibles con este uso. Las principales instalaciones son: Frigorífico, Planta de Gas, Planta de Oxígeno, Planta de Filtro Ochoita, Planta de acetileno, Matadero Aves, Matadero Reses, Empresa Productos Lácteos (Pasteurizadora), Fábrica de Hielo y Tanque agua Autopista.

Artículo 69: En aquellas edificaciones, no compatibles, que se encuentren dentro de las zonas de protección de las instalaciones referidas en el artículo anterior, no se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición dentro del área.

Artículo 70: Para el caso de instalaciones productivas u otras que requieran del uso de estas sustancias se respetarán los siguientes radios de protección:

- Para el cloro ----- 1 km.
- Para el amoníaco ---- 2 km.

3.1.7. Sobre el Paisaje urbano

Artículo 71: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 72: Los accesos a la ciudad se tratarán con elementos de vegetación, vallas informativas elementos de señalización del tránsito y otros, los cuales valorizarán la imagen de los accesos, debiendo estar autorizados por la Dirección Municipal de Planificación Física, Vialidad y Tránsito.

Artículo 73: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

- a) La inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, jardines, parterres, zonas residenciales y fajas de protección de instalaciones contaminantes, etc.

- b) El tratamiento de los accesos a la ciudad con elementos de vegetación, preferiblemente árboles frondosos que ofrezcan sombra o frutales (si la colindancia es con áreas no edificables) y con arbustivas y jardinería (si la colindancia es con suelos urbanizados o urbanizables).
- c) El uso de árboles de sombra para ordenar, compartimentar, proteger y hacer más agradables los espacios públicos.
- d) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de manzanas con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo; siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.
- e) La siembra de vegetación ornamental variada en matices y colores, cercano a obras construidas o en áreas libres y de ocio, así como de arbustivas cuyas características (raíces, tronco y follaje) no afecten al inmueble construido; para ello se deben combinar especies que garanticen la floración y el follaje todo el año, fundamentalmente en los parques y microparques.
- f) La utilización de elementos naturales de paisaje o áreas verdes que actúen como pantalla de las visuales hacia zonas de impacto negativo.

3.1.8. Sobre las áreas verdes

Artículo 74: Se respetarán y no se afectarán sin previa consulta de los organismos competentes las áreas verdes siguientes:

- a) El conjunto de espacios que se encuentran articulados entre sí y con el resto del territorio, en los cuales la vegetación o el verde constituyen un elemento principal en su composición. Cumple, además, una gama diversa de funciones en la ciudad, tanto como elemento componente del paisaje y el medio ambiente, así como pieza estructuradora de la trama urbana.
- b) Las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas

dentro del perímetro de propiedad de las instalaciones de producción o servicios, las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles, parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros.

Artículo 75: Situar áreas verdes con árboles y arbustivas en zonas muy compactas o con presencia de instalaciones contaminantes del aire, específicamente en los radios de protección sanitaria, valorando que las mismas constituyen elementos atenuantes de los efectos negativos de las emisiones de los gases nocivos, además de contribuir a la protección de los suelos, a la disminución del escurrimiento superficial y propiciar la



Conjunto Monumentario Che Guevara



Vista general Parque Vidal



Vista Loma del Capiro

fauna. En los casos que el radio de contaminación afecte alguna zona residencial, de turismo o recreativa, es preciso ubicar una faja de árboles de gran follaje para lograr similar objetivo.

Artículo 76: Con relación a las acciones a realizar en las áreas verdes se dispone que:

- a) Se permiten las que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.
- b) Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.
- c) Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.
- d) En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

Artículo 77: Referente al Régimen de Uso se autoriza la inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, zonas residenciales, etc. Teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema.

Artículo 78: Se prohíbe toda acción que afecte la vegetación y áreas verdes existentes en la ciudad. Cualquier modificación deberá ser autorizada.

Artículo 79: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 80: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 81: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, será controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 82: No se permite la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 83: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado en las normas cubanas con relación a las Áreas Verdes Urbanas, para las dimensiones, tipos y especies de vegetación en general, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 84: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica tradicional, dentro de la zona de valor y en edificaciones declaradas monumentos.

Artículo 85: Las áreas verdes deben adoptar una disposición adecuada según la función a cumplir:

- a) Como atenuante a la contaminación: arborización combinada con arbustivas, preferentemente dispuestos en filas o hileras. Se utiliza fundamentalmente en la faja de protección sanitaria de instalaciones productivas contaminantes, cementerios, vertederos, etc.
- b) Para recreación, esparcimiento y enriquecimiento del entorno: La selección de los árboles, arbustos y el césped es de acuerdo al tipo de suelo, disponibilidad de agua y función de la zona de emplazamiento y siempre se favorece el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje en jardines, plazas, parques y microparques; en todos los casos la vegetación ha de favorecer la formación de varios estratos en altura, colores y características del follaje.
- c) Como reguladoras del clima, las altas temperaturas, las radiaciones solares: Plantar árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra, la ventilación y la visibilidad. Las especies de árboles a utilizar son preferiblemente perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos. Se generaliza su uso en parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.
- d) Atenuantes del ruido.

Artículo 86: La dimensión mínima a respetar para el hueco donde se siembran arbustivas es de 1.00m², siendo la dimensión más recomendable de 1.00mx1.00m.

Artículo 87: No se permite la tala de árboles, sin la autorización de las entidades responsables, así como el maltrato de las áreas verdes, césped, arbustivas.

Artículo 88: La Loma del Capiro y el Parque Arco Iris requerirán de un proyecto específico para su reforestación y modificación de su cobertura verde y la autorización estará avalada por los criterios de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina provincial de Patrimonio y la Dirección Municipal de Comunales.

Artículo 89: Es de carácter obligatorio el uso de árboles de sombra para ordenar, compartimentar, proteger y hacer más agradables los espacios públicos.



Artículo 90: Los patios e interiores de manzanas se forestarán con árboles y arbustos así como con huertos de vegetales.

Artículo 91: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías. La selección de los árboles, arbustos y el césped será de acuerdo al tipo de suelo, disponibilidad de agua y función de la zona de emplazamiento.

Artículo 92: En todos los casos la vegetación ha de favorecer la formación de varios estratos en altura, colores, características del follaje con mayor énfasis cuando se trate parques, plazas y jardines.

Artículo 93: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido y aprobado por la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

Artículo 94: Se deben combinar especies que garanticen la floración y el follaje todo el año.

Artículo 95: Se evitará la poda excesiva e indiscriminada de árboles y arbustos que ocasionen el debilitamiento o pérdida del mismo.

Artículo 96: Es responsabilidad de la Dirección de Comunales mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas.

Artículo 97: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 98: En los proyectos y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas, se incluirá el área verde como un componente de la estructura urbana y se respetará el índice de áreas verdes por habitantes estipulado por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbana, planteándose un índice de 9-12 m² /habitantes.

Artículo 99: Conservar y recuperar todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores, fomentando su vegetación característica.

Artículo 100: La poda de arbustivas que se encuentran debajo de líneas eléctricas o de comunicación, se realiza periódicamente y debe ser controlada por las entidades competentes.

Artículo 101: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de las entidades competentes.

Artículo 102: Pueden realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 103: Para zonas de nuevo desarrollo, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.

Artículo 104: En zonas de nuevo desarrollo, las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizaran especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.

Artículo 105: En zonas de producción donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se utilizará la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras

Artículo 106: Con relación a las áreas verdes se prohíbe:

- a) Pintar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural.
- b) Mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas, en condiciones de descuido.
- c) Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas.
- d) Afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta y autorización de la Dirección de Planificación Física y la Dirección Municipal de Comunales, donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.
- e) Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.
- f) La modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas o inmediatas a cualquier Monumento Nacional o Local, sin en el permiso de la Comisión nacional y/o Provincial de monumentos, según corresponda.
- g) Cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, corte, poda, y moteo sin la previa autorización de los organismos competentes.
- h) La poda excesiva e indiscriminada de árboles, arbustos, coberturas y césped, que ocasionen el debilitamiento o pérdida del mismo.
- i) La plantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes, redes soterradas, cimentaciones de inmuebles, cercas, etc.
- j) La plantación de especies en espacios públicos que impidan el paso de peatones y en ocasiones hasta lleguen a provocar hábitat para vectores por sus características intrínsecas.
- k) La siembra de especies en intersecciones de calles que obstruyan la visibilidad de los conductores.

Artículo 107: Se garantizará el adecuado drenaje del suelo con las pendientes requeridas y un adecuado sistema de riego en jardines, parterres, patios y lugares que posean áreas verdes.

3.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 108: Para resarcir los daños ocasionados en las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, tales como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, etc. se regula:

- a) Retirar la capa fértil del suelo, conservándose temporalmente y utilizándose en la restauración del suelo una vez terminados los trabajos.
- b) En caso de canales, proteger, con fajas forestales, contra la erosión y el asolvamiento.

Artículo 109: Garantizar las pendientes adecuadas de evacuación del agua para facilitar la infiltración del agua pluvial en zonas urbanizadas y restringir las superficies impermeables mediante la pavimentación de aceras con elementos porosos o teniendo en cuenta diseños ambientales que favorezcan dicho indicador.

Artículo 110: Limpiar periódicamente los tragantes de las vías, las cunetas y los canales o redes de desagüe pluvial, en aras de evitar inundaciones.

Artículo 111: Se prohíbe la siembra de árboles en áreas de evacuación pluvial (cunetas, badén, etc.) que puedan obstruir la circulación libre del agua por estas.

Artículo 112: No se permite ocupar las márgenes y áreas de protección de ríos u otros objetos hídricos que obstruyan su cauce natural y constituyan elementos que favorezcan las inundaciones y erosiones de éstas.

3.1.10. Sobre la disposición final de los residuales sólidos y cementerios.

Artículo 113: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 114: Servicios Comunales garantizará la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, con frecuencia

Artículo 115: Referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos se establece:

- a) Las instalaciones destinadas al tratamiento de residuales sólidos implementarán medidas para evitar impactos visuales desagradables tales como: pantallas visuales (arbolado), adecuación de estas instalaciones al paisaje, además de la aplicación de medidas de rehabilitación del suelo luego del cierre de las mismas.
- b) Estas áreas estarán cercadas para impedir el paso del personal ajeno y de animales, estarán señalizadas y con vías de acceso, además contarán con caseta para la actividad administrativa y para el aseo del personal.

c) Es de obligatorio cumplimiento la aplicación periódica de medidas contra insectos, roedores y otros vectores.

Artículo 116: Las instalaciones que realicen la incineración de la basura, estarán ubicadas a sotavento de los asentamientos, teniendo en cuenta el radio mínimo admisible de protección sanitaria y la altura mínima de la chimenea para la expulsión de gases y partículas a la atmósfera.

Artículo 117: Los desechos sólidos de salas de enfermedades infecciosas de los hospitales, serán incinerados en la propia institución, no siendo recogidos por los servicios comunales.

Artículo 118: Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no sean incinerados, se empaquetarán y sellarán en sobres impermeables para su recolección por los servicios comunales. En ningún caso serán mezclados con otros desechos

Artículo 119: No se permite el depósito de desechos provenientes de construcción, demolición o reparación en la vía pública, siendo responsable de su recogida quien lo genere.

Artículo 120: Los materiales provenientes de construcción o reconstrucción de calles, aceras conductoras de acueducto y alcantarillado, solo permanecerán en la vía pública el tiempo necesario que duren los trabajos.

Artículo 121: No se permitirá depositar en la vía pública los desechos provenientes de tragantes, registros por un tiempo mayor de 24 horas.

Artículo 122: Las Direcciones de Servicios Comunales están facultadas para ordenar el retiro inmediato de los escombros, así como emitir prorrogas en casos excepcionales.

Artículo 123: Los solares yermos, patios, locales abiertos o cerrados permanecerán limpios.

Artículo 124: Los recipientes ubicados en la vía pública para el almacenaje de residuales sólidos no se ubicarán frente a instalaciones infantiles, centros donde se elaboren alimentos y de salud.

Artículo 125: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de éste y a 1000 metros a cielo abierto, estando además, debidamente cercados e identificados.

Artículo 126: La recolección de residuales sólidos para su disposición final será realizado a viviendas, instalaciones de producción, servicios, escuelas, oficinas, centros de recreación, salud y demás instalaciones en asentamientos mayores de 500 habitantes y en asentamientos menores que se encuentren a una distancia no mayor de 5 km, de otro asentamiento que reciba este servicio. La recogida será diaria o en días alternos, preferentemente en horario nocturno.

Artículo 127: Para aquellas áreas que hayan sido ocupadas por vertederos se establece un período de 2 a 3 años para reutilizar.

Artículo 128: El vertimiento de desechos sólidos se realizará en las áreas previstas para este uso dentro del área urbana y en correspondencia con lo dispuesto en el Plan general de Ordenamiento Urbano.

Artículo 129: Servicios Comunales garantizará la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, la que se efectuará con frecuencia diaria en horario diurno y en horario nocturno el traslado de los desechos.

Artículo 130: Se respeta una faja de protección sanitaria, la cual se debe mantener arbolada, de:

- a) 100 m de ancho en el cementerio de la localidad
- b) 500m de ancho en vertederos de relleno sanitario.
- c) 1000m de ancho en vertederos a cielo abierto

Artículo 131: No se autoriza en cementerios ni vertederos:

- a) La construcción de instalaciones y viviendas en la faja protectora de los cementerios, la cual es de 100 metros a partir del límite de propiedad.
- b) La ejecución de nuevas construcciones u ampliaciones de obras en la zona de protección sanitaria.
- c) Cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en la faja de protección sanitaria; en tales circunstancias es necesario gestionar su relocalización hacia otras zonas compatibles con el Plan General de ordenamiento Urbano e inmediatamente reforestar el lugar.
- d) La localización de vertederos y microvertederos dentro de las áreas del cono de enfoque de la pista de aviación agrícola y sus fajas de máxima seguridad, ni a menos de 2 500m de su límite de propiedad.

Artículo 132: Las dimensiones de un área de vertedero responden a los volúmenes necesarios de acuerdo al tipo de tratamiento, el tiempo de vida útil asumido y los índices de generación de basura de la población que pueden comportarse en el siguiente entorno:

- Peso de los desechos: 0.4 Kg. de desecho por habitante diario. Peso específico de la basura: 400 Kg/m³.

3.1.11 Requisitos esenciales del uso de suelo

Artículo 133: Comprobar el nivel o profundidad del agua subterránea, los cursos de agua que atraviesan la ciudad y la profundidad del estrato resistente; de forma tal que la selección del tipo de cimentación a utilizar en obras nuevas, esté en correspondencia con éstos.

Artículo 134: Lograr una buena preparación del suelo (terrazas niveladoras y de bases para cimientos) para que las nuevas construcciones no se agrieten una vez construidas, a causa de asentamientos diferenciales, para ello se tendrá en cuenta que:

- a) Terreno bueno para recibir la cimentación (3-30kg/cm²): Constituido por roca; grava, arena y grava; arena gruesa; greda seca; arcilla, marga.
- b) Terreno mediano para recibir la cimentación (1.5-3 kg/cm²): Constituido por arena fina; arena media; greda húmeda; arcilla húmeda; marga húmeda.
- c) Terreno malo para recibir la cimentación (0-1.5 kg/cm²): Constituido por tierra vegetal; lodo, limo; marga nodular; turba, tierra de pantanos; terraplenes.

Artículo 135: La construcción de viviendas u otros usos, en suelos no urbanizables no está permitida, analizándose casuísticamente cualquier modificación a lo planteado en correspondencia desarrollo agrícola y las necesidades reales para ese fin, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 136: No se permiten aquellos usos que sean perjudiciales para el entorno residencial como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industria y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones o dedicados a almacenar grandes cantidades de productos, los que se ubicarán hacia la zona industrial de la ciudad.

Artículo 137: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, se empleará sólo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 138: Dentro del límite urbano se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 139: Garantizar un adecuado drenaje de las aguas en cada suelo, independientemente del uso que se le disponga, sea definitivo o temporal y sin que puedan afectarse aquellas construcciones sobre este o que se encuentren más próximas a las zonas de intervención.

Artículo 140: Prever la impermeabilización de los elementos constructivos (cimientos, muros contensivos, etc) expuestos a recibir la humedad de la tierra, sobre todos en zonas con alta presencia de agua (proximidades del río, presencia de agua subterránea, infiltración rápida del agua de lluvia) y así evitar su ascenso por capilaridad.

Artículo 141: Se prohíbe la ubicación de instalaciones industriales, de producción, agropecuarias y otras que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza, en zonas que no estén destinadas al uso industrial y sin el tratamiento necesario que mitigue la contaminación, previa

consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, el CITMA y los organismos competentes en cada caso.

Artículo 142: Para los suelos urbanizables se dispone:

- a) La urbanización de estos suelos dependerá de un Proyecto de urbanización que tendrá en cuenta los usos y destinos previstos por el Plan General de Ordenamiento Urbano.
- b) El estudio urbanístico previo será ejecutados por la Dirección Municipal de Planificación Física y/u otras instituciones autorizadas para hacerlo.
- c) En el proyecto de urbanización de cada zona dispuesta en suelos urbanizables, se tendrá en cuenta el diseño de esquinas, tratamientos de fachadas, etc, siempre con vistas a lograr una imagen urbana bien elaborada.
- d) Se aprueban los usos de viviendas, instalaciones de servicios (cafeterías, farmacias, bodegas, etc.) de apoyo a la vivienda, industrias, almacenes, explotación turística y otras previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano de acuerdo con su estructuración.
- e) Se prevén siempre áreas públicas (parques, parqueos, plazas, etc.)
- f) Para la intervención de estas áreas se establecen las condiciones de urbanización, mediante convenio urbanístico entre el promotor y la municipalidad.

Artículo 143: La actuación en los suelos urbanizables se concibe por etapas que deben estar reflejadas en los PGOU y según inversiones aprobadas.

Artículo 144: El progreso de una ampliación urbana es siempre desde la zona urbanizada hacia la nueva zona a urbanizar.

3.1.12 La protección de recursos agropecuarios

Artículo 145: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, deberá emplearse solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 146: Dentro del límite urbano se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.



Artículo 147: El uso de agua para el riego deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se realizará consulta a Recursos Hidráulicos.

Artículo 148: Para la protección de los recursos agropecuarios solo se autorizan:

- a) Los cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo donde se cultiva y siempre potenciando la práctica agroecológica mediante el fomento de plantas repelentes de plaga y siembra de cultivos que no requieran de mucha exigencia hídrica.
- b) La cría de cualquier tipo de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta, de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110 y las características específicas de la zona, tanto por el estado como en el sector privado, y siempre con autorización del CPHE, Medicina Veterinaria, CITMA, y Recursos Hidráulicos.
- c) La construcción de cercas delimitadoras de suelos entregados con fines agropecuarios, ya sea temporal o definitivo, siempre que sea con materiales compatibles con la zona en que se emplazan y desmontables fácilmente en caso de la utilización prevista en el PGOU

Artículo 149: Los suelos dedicados a la agricultura (parcelas, huertos, jardines, organopónicos, etc), se protegerán de los efectos de la salinización por el exceso de uso de fertilizantes químicos, alternándolos con el uso de materia orgánica y la rotación de cultivos.

Artículo 150: La ejecución de soluciones de evacuación de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la agricultura urbana o por los usufructuarios del Decreto Ley 300, se solicitan como inversiones mediante los procedimientos legales establecidos para ello.

3 1.13. De la Infraestructura.

Artículo 151: En obras de restauración y rehabilitación se procederá a la preservación de los sistemas de infraestructura técnica patrimonial. En aquella donde no puedan ser preservados, así como obras nuevas será preferentemente el uso de tecnologías innovadoras y sustentables (sistemas energéticos y pluviales).

Artículo 152: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados, que establece:

- a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.
- b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.



Tubería en Río Cubanicy

Artículo 153: Se priorizará el mantenimiento sistemático de redes técnicas del territorio pertenecientes a los sistemas de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, alumbrado público y teléfono, cuando éstas constituyan una afectación a la imagen urbana.

Artículo 154: Se permite la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las redes de infraestructura técnica por los organismos rectores de estas. Estas acciones se realizarán autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y previo acuerdo con las entidades que se vean afectados por las mismas (Comunales, Vialidad, MINAGRI, etc.).

Artículo 155: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

1. Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 156: Las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial se permiten soterradas en la trama urbana y de esta forma o expuestas en los inmuebles, según proyecto avalado y aprobado por las autoridades competentes.

Artículo 157: Se permite acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 158: No se afectará la conductora (tubería) que va desde la fuente de abasto hasta la de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

Artículo 159: Las aguas residuales de las edificaciones obligatoriamente tienen que ser conectadas al sistema de tratamiento, se dirigirán a las tuberías colectoras de las mismas, que conducirán el líquido hasta el alcantarillado público o fosa, de forma soterrada, según sea el caso y se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 160: En todos los casos (hidráulicas, sanitarias y pluviales) sólo pueden accederse a las redes, para intervenciones constructivas o de mantenimientos, por el personal facultado para ello en instalaciones cuyo encargo estatal contenga estas acciones.

Artículo 161: Las aguas pluviales de las edificaciones con fachada directa hacia la vía pública se recogerán mediante bajantes conectados a colectores soterrados o por conductos embutidos, semiembutidos o a vistas por paredes a los sumideros del interior de los patios o a las cloacas de la calle.

Artículo 162: Las acciones de limpieza y mantenimiento de drenajes y tragantes debe ser sistemática y a cargo de personal facultativo.

Artículo 163: Para las conductoras y colectores se establece una faja de protección de 2m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes.

Artículo 164: Se consideran incompatibles todos los usos no mencionados en el Artículo 163, como son construcciones, arbolados, etc.

Artículo 165: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 166: Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población.

Artículo 167: Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación de 20 m a las fosas. En todos los casos serán autorizados por la Dirección Municipal de Planificación Física previa consulta con la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado.

Artículo 168: Todo propietario puede abrir un pozo en los límites de su propiedad, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 169: Si el pozo se abre próximo a los límites de propiedad vecina, se separará como mínimo 1.00m de ésta.

Artículo 170: En caso de edificios multifamiliares la construcción del pozo será colectivo, en función de la comunidad. En estos casos se analizará casuísticamente su ubicación y estará en dependencia de las características del sector en que se ubique.

Artículo 171: No se permite la ubicación de pozos en áreas públicas (calles, aceras, parques, microparques, etc.), por iniciativas particulares. En casos excepcionales para uso comunitario se evaluará casuísticamente y no podrán afectar la circulación. Es competencia de la Dirección Municipal de Planificación Física previa consulta con la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado evaluar y autorizar las solicitudes.

Artículo 172: Cualquier daño que se ocasione a terceros en el proceso de construcción de pozos, estos serán solucionados ante de terminada la obra y corren por parte del que afecta u ocasiona los mismos.

Artículo 173: Las aguas de los techos se dirigirán por conductos a los tragantes localizados en áreas descubiertas pavimentadas, o al drenaje de la calle por debajo del contén de la acera.

Artículo 174: No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

Artículo 175: No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.

Artículo 176: No se permite obstaculizar el drenaje natural de una parcela en particular y de una zona en general; en el caso en que sea necesario por razones constructivas, la solución será responsabilidad del inversionista y no se permitirá afectaciones a colindantes.

Artículo 177: Las aguas albañales se canalizaran de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

Artículo 178: Se prohíbe:

- a) La construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales.
- b) Las soluciones con letrinas dentro del límite urbano.
- c) La construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación.
- d) La conexión clandestina, por personas naturales o jurídicas, de descargas albañales, procedentes de inmuebles, a la red pluvial de la vía pública o a los bajantes pluviales del propio inmueble.
- e) La construcción de cisternas y pozos de agua en la vía pública.
- f) La construcción de cualquier tipo de edificación sobre las redes técnicas soterradas.

2. Con relación a la Red Vial

Artículo 179: La Comisión Nacional de Monumentos o las Comisiones Provinciales, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, coordinará con las autoridades correspondientes la regulación del tránsito, estacionamiento, determinación de vías peatonales, cierre de plazas y áreas públicas y otras disposiciones semejantes en centros históricos urbanos y sitios inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales. Cualquier trabajo de los relacionados anteriormente deberá tener la previa aprobación de la Comisión Nacional o de la Comisión Provincial que corresponda.

Artículo 180: Con el fin de proteger la vía, cualquier acción constructiva en la red vial se ajustará a lo establecido en Ley, no permitiéndose:

- a) Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.

- b) El ensanchamiento, abertura o modificación de las vías, incluyendo aceras y plazas, sin la previa aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física y otras autoridades competentes en los casos que sea necesario
- c) Realizar acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.
- d) Realizar acciones constructivas en las fajas de emplazamiento de las vías y/o redes infraestructurales previstas por el PGOU.
- e) Modificar el pavimento, subir o bajar el nivel con respecto a la vía (rampas, quicios, graderías u otras) sin el permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física la que consultará a las instituciones pertinentes.
- f) No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
- g) Depositar dentro de los límites la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje, así como la construcción de edificaciones o colocación de cualquier tipo de obstáculo.
- h) Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje. Así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que halla sido colocado con un fin determinado.
- i) Conducir animales a pastar o brevar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.
- j) Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
- k) Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
- l) La instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores solicitarán la correspondiente autorización a los organismos competentes.
- m) La circulación de cualquier vehículo por las aceras, a excepción de los coches infantiles y los sillones de rueda.
- n) Variar la rasante original de la vía cuando esta se repare; o sea que no pueden verse capas de pavimento sobre las ya existentes, sino que hay que hacer rompimientos para extraer el pavimento deteriorado y verter el nuevo.
- o) La estancia prolongada, por varios días, de vehículos en reparación, equipos u otros medios en la vía pública
- p) Romper la acera o el contén para hacer rampas de acceso vehicular; pudiéndose solucionar mediante elementos más flexibles y movibles de madera u otro material o con diseños que se integren a los componentes de la vía.

- q) El cierre de calles para actividades festivas, políticas, eventos deportivos, reparaciones, etc; sin la autorización de los organismos competentes.
- r) El vertimiento por cualquier medio de aguas residuales o albañales a la vía pública.

Artículo 181: En las nuevas vías que se construyan no se permite la colocación de postes sobre las aceras que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 182: Se permite la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías por los organismos que rigen dichas acciones, para lo cual se tendrá la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 183: Se consideran compatibles con las vías la colocación de elementos de señalización, redes técnicas y otros soterrados y la siembra de áreas verdes propias de ellas.

Artículo 184: Son incompatibles con las vías todos los usos no mencionados en el Artículo 184 de estas regulaciones.

Artículo 185: No se permiten proyectos de peatonización de calles sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, el organismo rector según corresponda (Vialidad y la Dirección de Servicios Comunes) y otros organismos implicados.

Artículo 186: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías, el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización cuando proceda, los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

Artículo 187: Las autopistas y vías de grandes flujos se ubicarán con una faja de separación de 15m como mínimo a ambos lados en las zonas residenciales para evitar perturbaciones ambientales (ruido, polvo, contaminación).

Artículo 188: Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas y vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 189: Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Monumentos.

Artículo 190: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior, del transporte y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 191: Se respetará el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

Artículo 192: No se permitirá la instalación de ninguna red técnica en la faja de emplazamiento de las vías rurales que comprende la calzada, el talud, contra talud, estas se instalarán en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento.

Artículo 193: En las vías urbanas se establecen una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía

Artículo 194: Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente:

- a) Obtener de la autoridad competente la Licencia de obra.
- b) Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.
- c) Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente.

Artículo 195: El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos.

Artículo 196: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.

Artículo 197: Proteger las áreas de futuras inversiones previstas en las acciones aprobadas por el Plan General de Ordenamiento Urbano, para lo cual se estipula que:

- a) No se autoriza ninguna construcción en la faja de 7m a ambos lados de la Carretera a Manicaragua para su futuro ensanche y ejecución de las aceras.
- b) Las áreas previstas dentro de la trama actual para la construcción de vías serán preservadas teniendo en cuenta que no están definidos los plazos en que se efectuarán las afectaciones.
- c) En las vías que se prevé modificar su trazado en función del desarrollo urbano, no se autorizarán acciones constructivas que lo pudiesen obstaculizar, estas son:
 - Carretera Central desde el EINPUT hasta el Centro Nuevo
 - Carretera Central desde la calle 1ra del Reparto La Vigía hasta la Rotonda banda Placetas.
 - Calle Rodrigo desde la Circunvalación hasta su conexión con la Carretera Central.
 - Avenida Abel Santamaría desde la Circunvalación hasta el Reparto José Martí.
 - Avenida del Cementerio desde Avenida Calixto García hasta el puente de la calle San Pablo.
 - Calle Estrada Palma desde la Circunvalación hasta el puente de Ciclón.
 - Carretera a Camajuaní en el tramo Circunvalación hasta la Universidad incluyendo la propuesta de ciclovia para la misma.
 - Carretera Central Banda Esperanza (ampliación a 4 carriles) desde el cruce del río hasta el Reparto Ciro Redondo (Manuelita).

- Carretera a Planta Mecánica desde la Carretera Central hasta la propia instalación (colinda con el Reparto Ciro Redondo).
- d) No se autorizan construcciones en las áreas de futuras inversiones como:
- Avenida Che Guevara desde Carretera a Camajuaní hasta la Carretera Central banda Placetas.
 - Avenida a la futura estación de Ferrocarriles desde Carretera de Malezas hasta la Circunvalación.
 - Vínculo de la calle Rodrigo con la calle San Miguel y el Centro Nuevo.
 - Vínculo de la Avenida 1ra del Sandino con la Carretera a Camajuaní.
 - Vínculo de la calle 1ra del Reparto Dobarganes con la Carretera de la Subplanta.
 - Vínculo de la Carretera a Planta Mecánica con la Autopista Nacional.
 - Acceso al hotel “Los Caneyes” a partir de la Circunvalación.
- e) Se preservarán las áreas de inversiones viales previstas a largo plazo por el Plan General de Ordenamiento Urbano como:
- Vínculo de la Carretera Central con la calle Caridad.
 - Prolongación de la Ave. Los Caneyes hasta la vía propuesta que va de la Zona Industrial Oeste hasta la Autopista.
 - Prolongación de la Ave. José Martí desde la Ave. Abel Santamaría hasta la Ave. Los Caneyes.
 - Prolongación de la calle San Pablo hasta Calle C (Desvío de Malezas)
 - Prolongación de la Calle 1ra del Sandino desde Carretera a Camajuaní, hasta la prolongación propuesta de la Calle San Pablo.
 - Vínculo de la Carretera de Planta Mecánica hasta el cruce de Vila y de este a la Autopista Nacional.

3. De la Red de Vías Férreas

Artículo 198: Se respetará la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definida a una distancia de 15 m a cada lado de la vía férrea contados a partir de su eje, o de las vías extremas, si se tratara de dos o más vías férreas contiguas.

Artículo 199: Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 200: La construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra obra, requiere ser coordinado con el inversionista de estas obras para su evaluación.



Línea Norte y Callejón de Guamajal



Línea Norte de Santa Clara

Artículo 201: No se permitirá la construcción de viviendas, la adaptación de locales para este uso, ni construcción o adaptación de locales para otros usos que no estén en función de la explotación de la vía, dentro de la faja de propiedad de la misma.

Artículo 202: Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con el artículo anterior (202), se permitirán sólo acciones mínimas de mantenimiento que permitan su habitabilidad o utilización. Cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, serán trasladadas a otras zonas previstas en el PGOU según el uso de que se trate, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

4. Sobre las Redes Eléctricas

Artículo 203: Son usos compatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril.

Artículo 204: Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el inciso anterior. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 205: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la empresa eléctrica deberá coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Artículo 206: Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 207: Se favorecerá la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

Artículo 208: La línea eléctrica soterrada dejara siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 209: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

5. Redes de Telecomunicación.

Artículo 210: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00 m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 211: Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar y obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 212: No se colocarán frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico soportes, o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas.

Artículo 213: La línea telefónica soterrada dejara siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 214: Los nuevos objetivos de comunicaciones que se construyen se habilitan en el futuro, para que no menos del 50% de sus posibilidades se garanticen con sus propias fuentes de energía eléctrica.

Artículo 215: Todos los centros transmisores, receptores, estaciones de microonda, centros telefónicos y otras instalaciones que prestan servicio durante las catástrofes, deben crear las condiciones necesarias para su rápido restablecimiento, posterior a las mismas, así como proteger las reservas de agua y combustible que garanticen su autonomía.

Artículo 216: Al proyectarse la instalación y montaje de semiterminales telefónicas, complejos de estaciones, terrenos para comunicaciones por satélite y los centros transmisores de radio de distintos soportes, incluyendo los de radiodifusión y televisión, se prevé su ubicación fuera de los límites de construcción proyectada para la ciudad.

Artículo 217: Al proyectarse las centrales telefónicas automáticas urbanas y de organismos estatales, a solicitud de los órganos de defensa de los territorios, se prevé la adquisición e instalación de equipos especiales para la operación de los sistemas de aviso a la población y entidades de la economía.

Artículo 218: En la franja de protección de los cables Coaxial y de Fibra Óptica, existentes o a construir, se permite:

- a) La siembra de cualquier variedad de arbusto que sus raíces no exceda los 0.30m; mientras que las plantas de altura mayores de 1,00m y menores de 4,00m sólo pueden sembrarse a una distancia no menor de 2,00m del eje de la traza.

Artículo 219: En la franja de protección de los cables Coaxial y de Fibra Óptica, existentes o a construir, se prohíbe:

- a) La construcción de cualquier tipo de cerca, excavación, edificación o cualquier otra acción que pudiera ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.
- b) Arrojar escombros, ni agua de desperdicio, en la faja de protección de 4,00m a lo largo del trazado, así como depositar en la misma cualquier objeto o equipo pesado que pudiera dificultar o impedir una rápida operación en la ruta.
- c) La siembra de arbolado en el área de protección de las casetas repetidoras Utilizar explosiones o efectuar explosiones dinamiteras o de cualquier otra índole a menos de 20,00m del eje de traza, ni a menos de 100,00m de la caseta repetidora.

Artículo 220: Cualquier ruta de postes de transmisión, sea de comunicaciones o electricidad, u otra inversión que se proponga construir cerca del trazado de cables coaxial o de fibra óptica, debe consultarse con el inversionista del cable coaxial o con los especialistas que tengan a su cargo la explotación y/o mantenimiento del sistema.

3.1.14. Sobre el aprovechamiento de recursos locales y reciclaje

Artículo 221: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente y los costos asociados al transporte, se incentivará el reciclaje de materiales en las obras, y la reutilización de componentes de elementos constructivos que de existir y tener que demolerse, no sea afectada su forma o composición.

Artículo 222: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados. En cada zona tributaria, se proveerá un centro de recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros.

Artículo 223: Trasladar todo el recurso reciclado a los centros de recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros, y acondicionar en estos una facilidad temporal que sirva para el almacenaje de componentes de elementos constructivos reutilizables.

Artículo 224: Todas las edificaciones, con cubierta planas o pendientes, pueden adoptar soluciones constructivas que garanticen la recolección de las aguas pluviales hacia cisternas, aljibes propios u otro elemento de almacenamiento de agua.

3.1.15. Del Transporte

Artículo 225: Se incentivará la utilización del transporte público, de bicicletas y de taxis como transporte dentro del asentamiento, así como los carretones de caballos en la periferia, para disminuir el impacto de gases, malos olores y ruidos sobre el medio ambiente.

Artículo 226: El transporte alternativo debe brindar un



Transporte alternativo

aspecto de no improvisación y bajo ningún concepto debe afectar el ornato y ambiente urbano con el uso de materiales no adecuados o la implicación de residuos dejados a su paso (estiércol, aceites, grasa, etc).

3.1.16. Diseño ambiental en función de la prevención del delito.

Artículo 227: Toda intervención a espacios públicos (plazas, parques, microparques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) debe de garantizar el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación, evitando las zonas de sombra.

Artículo 228: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, previendo los siguientes requisitos en todas las construcciones (nuevas o a rehabilitar), desde la etapa de diseño:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia del espacio público desde el privado, que está delimitado por rejas, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- e) Evitar o eliminar macizos frondosos de las áreas verdes y áreas sin actividad.
- f) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.
- g) Accesos principales dispuestos hacia las calles de mayor jerarquía, en caso de encontrarse en esquinas de manzanas.



Vista iluminación alrededor Parque Vidal

Artículo 229: Es obligatorio el uso de alarmas en instalaciones de grandes recaudaciones de moneda, tales como Bancos, CADECA y Tiendas Recaudadoras de Divisas.

Artículo 230: Se permite para proteger los locales contra robos, colocar en la carpintera cierres correderos de celosías articuladas hacia el interior de los espacios.

3.1.17. Sobre las edificaciones sustentables

1. Elementos arquitectónicos

Artículo 231: Se preservaran en las edificaciones los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios



Casa de la Ciudad

habitables tales como: aleros, persianas, galerías y portales, salientes, guardapolvos, cornisas, voladizos entre otros, así como la orientación adecuada de las fachadas. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Artículo 232: Disponer capas horizontales y verticales de barrera que comprendan toda la superficie de aquellas obras de fábrica en contacto directo con la humedad de la tierra, tales como, sótanos, piscinas, cisternas, etc. Si la edificación estuviera emplazada en un terreno con pendiente abrupta o con problemas de permeabilidad, es aconsejable la construcción de un sistema de drenaje colindante a la misma, de forma subterránea también.

Artículo 233: Los inmuebles que generen grandes cantidades de calor en sus procesos productivos o de funcionamiento, garantizan la extracción del calor mediante la construcción de chimeneas (altas, lisas, compactas, verticales, de sección cuadrada o circular) o la colocación de extractores de aire y siempre cumpliendo con los criterios de diseño utilizados en el inmueble.

Artículo 234: conductos de ventilación o patinejos en edificaciones dispuestas en manzanas compactas y con elevado coeficiente de ocupación y utilización de suelo, los cuales son lisos en su parte interior (pintura de aceite, revestimiento de chapa, azulejos) y disponen de aberturas de limpieza en número suficiente, accesibles, robustas y con cierres de doble encaje. Estos actúan además como amortiguadores de ruido si se revisten con un aislante absorbente

Artículo 235: Para lograr aislamientos térmicos, ya sea de frío o calor, se emplearán elementos de barro u otros similares, en las construcciones, tales como ladrillos, tejas, racillas, celosías, etc.

Artículo 236: Para lograr ventilación natural en zonas de altas temperaturas se prioriza la disposición de ventanas, puertas y cajas de persianas arrollables del lado de barlovento y con dimensiones altas y estrechas.

Artículo 237: En las zonas vulnerables a descargas eléctricas, todo edificio debe tener como mínimo, dos bajadas a tierra, de ser posibles en puntos opuestos, considerando lo siguiente:

- a) A ellas se conectan las canales colectoras del agua de la cubierta y los tubos de aguas pluviales se conectan a tierra.
- b) Los elementos captadores del rayo sin metálicos, en forma de barras, conducciones de tejado, superficies, cubiertas o cuerpos.
- c) Los elementos captadores de rayo se colocan en los lugares usuales de descarga, tales como: puntas de torres y hastiales, cumbreras, campanarios, chimeneas, antenas de radio, aleros, depósitos elevados, mástiles de banderas; así como en los edificios de almacenamiento y trabajo con materias inflamables y en las instalaciones con peligro de explosión.
- d) Las conducciones a tierra son accesibles y se tienden por el camino más corto.

- e) La toma a tierra se realiza con cintas, tubos o planchas de metal, sin aislar y enterradas a profundidad suficiente (50cm como mínimo) para que la resistencia opuesta a la difusión de la descarga por el terreno sea pequeña.
- f) Los conductores de la instalación de pararrayos deben quedar alejadas a la mayor distancia posible de instalaciones eléctricas de corriente intensa.

2. Sobre la ventilación cruzada e iluminación natural

Artículo 238: Las nuevas edificaciones deberán presentar en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 1.50 m² por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios habrá como mínimo una capacidad de 30 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3 m² por cada treinta metros de cubicación.

Artículo 239: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

- a) Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
- b) Se prohíbe la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.
- c) No se permiten las superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y del fondo, en que por razón de dichas colindancia se impida n o mitiguen en las mismas la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente en el detrimento circundante del logro de mayor iluminación asolamiento y eliminación de humedades.
- d) Utilizar en los diseños claraboyas, cierres con cristales nevados o bloques de vidrio, u otros elementos que favorezcan el resultado final.
- e) Considerar la presencia de tragaluces anclados en las ventanas de los sótanos de las instalaciones que posean este espacio.
- f) Aplicar pinturas de colores claros en paredes y techos interiores y exteriores, así como terminaciones de piso similares, pues reflejan mejor los rayos solares.
- g) Colocar las ventanas preferiblemente al centro de la pared para lograr mayor intensidad y uniformidad de la iluminación y si la pared es muy amplia dejar machones $\leq 1/4$ de la anchura de las ventanas.
- h) Utilizar alturas de las ventanas sobre el suelo altas para iluminar mejor los locales profundos y bajas para locales pequeños, cuyo ángulo de inclinación debe ser $\geq 20^\circ$ de la superficie de trabajo.
- i) La altura de pared sobre el dintel debe ser ≤ 0.30 m.



Reparto nuevo desarrollo Malezas

Artículo 240: Los inmuebles que por razones de medianería no puedan lograr ventilación e iluminación natural por sus laterales; deben garantizarlo con diseños en altura (verticales), cajas de aires interiores y aprovechando las paredes de fachada y fondo.

3. Energías alternativas

Artículo 241: Se incentivarán métodos alternativos de generación y distribución de energía minimizando la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas tales como: biogás, molinos de viento, paneles solares, bancos de capacitores instalados en entidades consumidoras mayores de 50 KW, entre otras. Para ello se requerirá que en lo posible, las nuevas edificaciones sean sustentables y dispongan de sistemas de generación y consumo propios.

Artículo 242: Se deben tener en cuenta en los diseños y ejecuciones de obras y acciones constructivas, la utilización de cualquiera de los 5 portadores energéticos utilizados en el municipio (electricidad, gas licuado, Gasolina Regular, Fuel Oil, diesel).

Artículo 243: Las fuentes locales de energía y objetivos económicos que cogenen electricidad se deben preparar para:

- a) Suministrar energía a la red local o nacional en que se encuentren.
- b) Dar servicio diferenciado a objetivos económicos o zonas que se prioriza su funcionamiento en caso de catástrofes, previendo incluso su posible conexión a más de una fuente.

4. Terrazas y azoteas jardín

Artículo 244: Se incentivará el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas preferiblemente en las zonas más compactas y densamente pobladas; pudiendo utilizar para ello la construcción de pequeños canteros, pérgolas, entre otros.

Artículo 245: Se tomarán precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y deberán ser tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio cuando las dimensiones y la carga que aportan a la estructura de la edificación.



Terraza en Gloria No 58

Artículo 246: El Arquitecto de la Comunidad u otros especialistas en materia de construcción de la DMPF y Patrimonio, deben dictaminar si la estructura del edificio puede soportar las cargas derivadas de esta actividad.

Artículo 247: Garantizar el ornato y la higiene comunal de los espacios públicos y semipúblicos próximos a las terrazas y azoteas jardín.

Artículo 248: Se prohíbe colocar en los límites de las azoteas, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

Artículo 249: Se permite la colocación de mobiliario compatible con áreas de jardines, tales como: sombrilla con mesa pequeña incluida, mesas y asientos plegables, sillones de jardín, bancos, butacas extensibles, hamacas, columpios, etc.

5. Diseño de microclimas

Artículo 250: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con patios y traspatios, elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Artículo 251: Los espacios de uso público se orientan preferiblemente al este ya que poseen temperaturas agradables en las mañanas y en las tardes se enfrían; mientras los espacios con instalaciones hidrosanitarias o que brinden servicios generadores de contaminantes se orientan preferiblemente hacia el oeste o sur, ya que reciben las radiaciones solares más fuertes, las cuales ayudan a descontaminar y purificar la atmósfera.

6. Huertos y Agricultura Urbana.

Artículo 252: Continuar estimulando el uso temporal de solares yermos (en interiores de manzanas o en los límites de esta si no fuera posible su edificación inmediata) y patios traseros como parcelas para la agricultura urbana, de acuerdo con las especificaciones de cada zona y a partir del Programa de Agricultura Urbana o la entrega de tierras ociosas en usufructo mediante el DL-300 u otro que se estipule mientras estén vigentes estas regulaciones.

Artículo 253: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano para usos en función de la ciudad y que están utilizadas en cualquiera de los programas y subprogramas de la agricultura urbana tendrán carácter provisional.

Artículo 254: La entrega de tierras para modalidades de la agricultura urbana, ya sea en áreas previstas para nuevos desarrollos u otras de reservas en función de la ciudad, tendrá carácter temporal y serán ocupadas por cultivos de ciclos cortos o cría de animales (si la zona lo permite), debiendo retirar la actividad de forma paulatina según sea dispuesto por la Dirección Municipal de Planificación Física.



Organopónico Rpto. Escambray



Organopónico La Riviera



Organopónico cultivo tapado

Artículo 255: En las tierras ociosas o solares yermos dentro del perímetro urbano, entregados para actividades agropecuarias (Agricultura urbana y DL-300), se prohíbe a los usufructuarios:

- a) Realizar o ampliar construcciones y plantaciones permanentes.
- b) Construir viviendas.



Vista de cercas en organopónicos

Artículo 256: Los diseños de cercas para los organopónicos, los puntos de venta con este fin y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación, y estará en correspondencia con lo planteado en éste Capítulo III Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.1. Tipos y Elementos de Fachada, en el punto referido a los cercados.

Artículo 257: Los materiales a utilizar en las bienhechurías a construir se adecuan a las características de la zona donde se emplace.

Artículo 258: Se prohíbe almacenar fertilizantes perjudiciales a la salud del hombre, al ser esta una agricultura de conservación que incrementa el uso y la aplicación de medios biológicos y abonos orgánicos.

Artículo 259: Serán requisitos indispensables que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

Artículo 260: En áreas dedicadas a actividades agropecuarias, tanto agricultura urbana como tierras entregadas por el Decreto Ley 300, dentro de los límites urbanos de la ciudad, sólo se autorizarán aquellas edificaciones, instalaciones u otras obras necesarias para la adecuada atención y protección a los cultivos, animales y plantaciones, la conservación y el mejoramiento de los suelos y las cosechas (bienhechurías, excepto viviendas); siempre que no ocasionen perjuicio a la población, debidamente autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.



Orgnopónico en edificios multifamiliares

Artículo 261: Los lugares para la práctica de la agricultura urbana como organopónicos, huertos u otros, tendrán que ser autorizados por la DMPF.



Artículo 262: No se permite el uso de agua potable de las redes de acueducto de la ciudad para el riego. Esta necesidad deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se realizará consulta a Recursos Hidráulicos.

Artículo 263: La ejecución de soluciones de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la Agricultura Urbana o para los usufructuarios del Decreto 300, se solicitará a la Dirección Municipal de Planificación Física y serán aprobados por los organismos pertinentes.



Orgnopónico Caridad y Unión

Artículo 264: La colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, es posible previa solicitud y aprobación por los organismos competentes.

Artículo 265: La inserción de huertos en la franja de jardín, donde éste sea una característica de la zona, se autorizará de forma casuística en dependencia del sector tipológico en que se ubica, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.2. Sección II. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

3.2.1. Sobre las Zonas de Protección.

Artículo 266: Se entiende por protección todas las medidas de carácter legal o institucional, incluyendo las medidas técnicas, constructivas, de restauración y otras que tiendan a mantener la integridad de los monumentos frente a los distintos agentes que puedan poner en peligro la perdurabilidad de una parte o del todo de un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto.



Áreas exteriores del Complejo Escultórico Ernesto Che Guevara

Artículo 267: Una vez declarado Monumento Nacional o Monumento Local un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto, se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la “Ley de Monumentos Nacionales y Locales”, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda por el grado establecido para cada bien.



Tribunal Provincial de Santa clara

Artículo 268: Las áreas declaradas Monumento Nacional (El Teatro La Caridad, el Parque Leoncio Vidal y su entorno, La Iglesia de El Carmen y su entorno, El Teatro La Caridad, El sitio histórico del descarrilamiento, acción y toma del Tren Blindado, la Universidad Central Marta Abreu de Las Villas y el Complejo Monumental Ernesto “Ché” Guevara), así como las declaradas Monumento Local (Palacio de Justicia y la escuela Viet Nam Heroico), están amparadas por la Ley No. 2 “Ley de los



Plaza L. Vidal. Monumento Nacional

Monumentos Nacionales y Locales”, por lo que cualquier acción constructiva que genere cambio en su estructura deberá constar con la aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial correspondiente.

Artículo 269: A los efectos de ejercer la debida salvaguardia de los centros históricos urbanos, construcciones y sitios, en los casos en que se estime necesario, podrá declararse por la Comisión Nacional de Monumentos una **Zona de Protección** en un área determinada alrededor del bien a conservar, tanto si la declaración de Monumento Nacional o Local se haya hecho como si se encontrase en proceso de investigación para declararlo como tal.

Artículo 270: El Centro Histórico Urbano de Santa Clara fue declarado Zona de Protección por la Resolución No. 156 del 24 de Junio de 1999, e inscrito de oficio en el Registro Nacional de Bienes Culturales, y por lo tanto, sujeto para su protección a lo dispuesto en las Leyes #1 “Ley de Protección del Patrimonio Cultural de la Nación” y Ley #2 “Ley de los Monumentos Nacionales y Locales”. Está caracterizado por una coherente diversidad de estilos, siendo predominante el eclecticismo que forma parte de nuestra identidad, destacado por su significación cultural, histórica o social.

Artículo 271: Las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Todo cambio en la construcción deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 272: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción o sitio inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que pretenda realizar



*Teatro La Caridad.
Monumento Nacional*



Biblioteca Provincial José Martí



Edificio Galerías del Parque



*Áreas del Parque Vidal
Monumento Nacional*



obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la. Integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales según corresponda por el grado establecido para cada bien.

Artículo 273: Las direcciones administrativas de los Órganos Locales del Poder Popular deberán trasladar al Secretario Ejecutivo de la Comisión Provincial de Monumentos correspondiente toda solicitud de licencia de nueva construcción, mantenimiento, conservación, restauración, adaptación, demolición, cambio de uso, colocación de vallas, letreros, placas indicadoras y anuncios o cualquier otra obra que pretenda realizarse en un centro histórico urbano, sitio, construcción, o zona de protección, inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 274: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de monumentos del Registro de Bienes Culturales contará con la aprobación de los organismos competentes, y la Comisión Provincial Monumentos, previa la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos, según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 275: Toda obra que se ejecute sin la aprobación dispuesta por la Ley # 2 “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, su Decreto Ley 55 y este cuerpo de regulaciones, en un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el Inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, o que violare la licencia de construcción otorgada, será suspendida por disposición de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial y la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, y en su caso se procederá, por cuenta del propietario o la entidad designada por el gobierno, a la demolición de la obra realizada o añadida y a su restauración o reconstrucción, si fuera el caso.

Artículo 276: Las obras de artes plásticas o cualquier elemento de las artes decorativas que formen parte integrante de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, no podrán ser motivo de ningún tipo de trabajo de conservación o restauración sin la previa autorización de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos, en coordinación con el Registro Nacional de Bienes Culturales, oído el criterio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura. La Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos dirigirá y supervisará la ejecución de los trabajos de conservación o restauración, según corresponda.

Artículo 277: No se permitirá instalación alguna en los sitios y construcciones registrados, así como en las zonas de protección establecidas, sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales correspondientes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, Las obras que se realicen en las vías públicas de centros históricos urbanos y sitios inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales deben tener la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos correspondiente. En el caso de materiales de uso específico en el lugar, tales como pavimento de losa de piedra,

adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida, una vez concluida las mismas.

3.2.2. Con relación a los Grados de Protección

Artículo 278: Con el fin de establecer definiciones y criterios de protección de los bienes inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, se establecerán distintos grados de protección a los que estarán sujetos dichos bienes de acuerdo a su valoración, estado de conservación, su relación con el medio y demás factores que determinen su interés social y cultural. Los Grados de Protección serán los siguientes:

- a) **Primer Grado de Protección:** Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en los que se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente tiendan a su conservación y restauración. Los bienes de este grupo estarán subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.
- b) **Segundo Grado de Protección:** Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o al carácter no excepcional de los mismos, y que por tanto podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas. Estos bienes estarán subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.
- c) **Tercer Grado de Protección:** Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con bienes del primer y segundo grado de protección. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales. Los bienes de este grupo se encuentran bajo la supervisión de las Comisiones Provinciales de Monumentos sujetos a la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.
- d) **Cuarto Grado de Protección:** Bienes cuya conservación no es deseable debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o inclusive demolidos, aunque deberá controlarse el uso que se le da o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer grado y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos. Este grupo estará supeditado al control de las Comisiones Provinciales bajo la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 279: Toda edificación clasificada como Grado de Protección I y II mantendrá su uso original; en caso excepcional, y que sus características lo permitan desarrollará funciones de carácter social (servicios o instalaciones a nivel de ciudad), acordes a su importancia y jerarquía.

Artículo 280: No se permite la segregación de edificaciones con grado de protección I y II. (Independientemente que su uso original haya sido doméstico). Es competencia de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda, evaluar el no cumplimiento de esta regulación de forma excepcional.

Artículo 281: El propietario natural o jurídico de un bien con grado de protección I tiene la obligación de su conservación, según se establece en la Ley #2 De los Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 282: En los bienes con grado de protección I solo se permiten las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración, quedando sujetas éstas a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda.

Artículo 283: En los bienes con Grado de Protección II se permiten modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; y de mantenimiento y conservación en general.

Artículo 284: Los Edificios de Grado de protección III, podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales según su estado de conservación. Los bienes de este grupo se encuentran bajo la supervisión de las Comisiones Provinciales de Monumentos sujetos a la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 285: Mientras se lleve a cabo un proceso de investigación para determinar si procede declarar Monumento Nacional o Monumento Local a una construcción, centro histórico urbano, sitio u objeto, estos se consideran pendiente de declaración y, en consecuencia, protegidos contra cualquier destrucción y modificación, hasta tanto se adopte la resolución definitiva correspondiente.

Artículo 286: Dentro de los límites definidos para los monumentos declarados Nacionales, Locales y Zonas de Protección, toda acción urbanística o de carácter constructivo, garantizará la protección de su imagen urbana o rural tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos elementos que puedan contribuir a su descualificación.

Artículo 287: En los monumentos no declarados, contenidos en el Registro de Inventario, toda acción urbanística o de carácter constructivo, garantizará la protección de su imagen urbana o rural tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos elementos incompatibles en sí mismo y en el entorno.

Artículo 288: Las edificaciones que ostentan grado de protección IV junto con los solares yermos, constituyen el potencial de transformación - evolución más importante de la zona que se trate, por lo que podrán según sea el caso y se decida, ser adaptados,

modificados o inclusive demolidos, aunque deberá controlarse el uso que se le da o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del grados de protección I y II, ambientalmente vinculados a ellos. Este grupo estará supeditado al control de las Comisiones Provinciales bajo la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 289: Los espectáculos y actos públicos celebrados en un Monumento Nacional o Monumento Local no pueden conllevar daño de ningún tipo al monumento en cuestión, ni alterar el carácter del mismo. En todos los casos, las representaciones, espectáculos, filmaciones, actividades deportivas y recreativas y actos públicos deberán ser aprobados por la Comisión Nacional o Provincial según corresponda.

Artículo 290: Las obras que se realicen en las vías públicas de centros históricos urbanos y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales deben tener la previa aprobación de la Comisión Provincial correspondiente. En el caso de materiales de uso específico en el lugar, tales como pavimento de losa de piedra, adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida, una vez concluida las mismas.

Artículo 291: En los sitios históricos rurales y los sitios naturales no se construirán carreteras, autopistas, caminos, vías férreas, aeropuertos, canales, embarcaderos, apeaderos, estaciones de servicio de gasolina o petróleo, ni cualquier otra instalación vinculada al transporte, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 292: Para el traslado de los monumentos o restos arqueológicos cuyo emplazamiento "in situ" sea esencial modificar, se requerirá la autorización expresa de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 293: No se permitirá ningún tipo de feria, festival, campamento turístico o cualquier otra actividad que conlleve al deterioro del paisaje en su aspecto o su integridad, en un sitio natural o arqueológico inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales.

Artículo 294: Todos los elementos resultantes del desmembramiento de edificios de valor arqueológico ya sea por el desplome o demolición controlada parcial o total serán recolectados previa valoración y clasificación de los especialistas serán depositados en el Museo Provincial situado en la ciudad de Santa clara.

Artículo 295: Toda obra realizada en un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales de interés arqueológico que se ejecute sin la aprobación dispuesta por la Ley y este Reglamento, o que violare la otorgada, será suspendida por

disposición de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, y no procederá hasta tanto no cumpla con las disposiciones que la Comisión Provincial de Monumentos indique. A estos efectos, las Comisiones Provinciales deberán dirigirse al órgano del Poder Popular Provincial o Municipal correspondiente, al objeto de recabar la inmediata paralización de la obra, hasta tanto se adopte la determinación pertinente por la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 296: No se permitirá ninguna demolición total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales de interés arqueológico, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 297: La Comisión Nacional de Monumentos puede determinar orientar o reglamentar el uso de aparatos transmisores o reproductores de sonido, así como el nivel sonoro general admisible en cualquier centro histórico urbano, sitio o construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 298: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales es la encargada de velar por su conservación, limpieza y pintura, y en caso de que se estime necesario, restaurarlo a su costa, previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 299: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción o sitio inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según corresponda por el grado establecido para cada bien.

Artículo 300: Ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de terrenos yermos o espacios privados o públicos ubicados dentro de los límites de un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, para almacenar materias primas, productos terminados o residuales, estacionar o depositar vehículos o equipos o darles cualquier otro uso similar, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 301: Las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o

cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

Artículo 302: Respecto al artículo anterior, si fuera imprescindible algún cambio, teniendo en cuenta el grado de protección del bien, se dispone que toda modificación en la construcción deba contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal de Planificación Física y la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos oído el criterio de la Comisión Provincial según sea el caso.

3.2.3. Con relación a la clasificación de las edificaciones con grados de protección

Artículo 303: Se respetarán las mencionadas disposiciones de protección patrimonial establecidas, para las respectivas edificaciones que aparecen recogidas en la lista indicativa de edificaciones de valor de la ciudad de Santa Clara y que se relacionan en el **ANEXO III**, así como representadas en el **Plano No.5** Grado de Protección Centro Histórico y en el **ANEXO IV**. Edificaciones con Grado de Protección. Universidad Central.

3.2.4. Sobre los conjuntos sujetos a protección

Artículo 304: Constituye áreas bajo protección patrimonial, en los cuales se mantendrá el carácter de sus edificaciones especializadas, su tipología arquitectónica y urbanística, por lo que es obligatoria la consulta y aprobación de la Comisión Nacional y Provincial de Monumentos para cualquier acción constructiva a realizar.



Calle Máximo Gómez

Artículo 305: La conservación y mantenimiento de las edificaciones circundantes, los usos, funciones y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste, ya que han sido declarado Monumento Nacional por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y/o ambientales, contarán con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Nacional y Provincial de Monumentos, según sea el caso.



Artículo 306: Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulan en este código.

3.2.5. De los frentes de calles de alto valor.

Artículo 307: Se consideran frentes de valor las sendas que, analizando las fachadas a ambos lados, ofrecen una lectura armónica del entorno en cuanto a los valores



Fachadas alrededor de la Plaza L. Vidal

patrimoniales. Se aplica así una valoración desde el punto de vista del observador, más allá de la planimetría de la manzana. Se consideran en el Centro Histórico:

- a) Calle Cuba desde Parque a Síndico
- b) Calle Colón desde Parque a Síndico
- c) Fachadas que bordean la Plaza Leoncio Vidal
- d) Luis Estévez desde Parque al Ferrocarril
- e) Máximo Gómez desde Parque hasta Plaza el Carmen
- f) Fachadas alrededor de la Plaza El Carmen
- g) Boulevard
- h) Martí desde Juan B. Zayas a San Isidro

Artículo 308: Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se harán de forma integral en todo el zócalo urbano, unificando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas, lo cual debe realizarse de por iniciativa y planificación del estado.



3.3. Sección III. USOS DE SUELO

Artículo 309: Se respetará lo planteado en la clasificación del régimen urbanístico del suelo el cual considera las implicaciones de su ocupación en las distintas actividades según la totalidad de la ciudad, así como aquellos territorios previstos a incorporarse en la perspectiva y definidos por el Plan General de Ordenamiento Urbano, estructurando la situación actual y las propuestas de desarrollo de cada una de las zonas componentes.



Artículo 310: La diversidad de usos responderá al carácter mixto del territorio desde el punto de vista funcional. Se conservará y potenciarán las acciones preferiblemente residenciales y de servicios al hábitat.

Artículo 311: Se respetará en cuanto al uso y destino del suelo los aspectos planteados en el Plan General de Ordenamiento Urbano de Santa Clara de forma general y para cada zona funcional componente de la estructura urbana en específico.

Artículo 312: Las áreas previstas dentro de la trama actual para la construcción de servicios en general, así como para el desplazamiento de redes infraestructurales serán preservadas teniendo en cuenta que no están definidos los plazos en que se efectuarán las afectaciones.

Artículo 313: Son permisibles los usos que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio.

Artículo 314: Se prohíben los usos de suelo que resultan incompatibles con el entorno y/o con la tipología urbanística y arquitectónica de la zona donde se ubica.

Artículo 315: Los usos temporales son los autorizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previstas en los planes del territorio. Generalmente se relacionan con las funciones restringidas.

Artículo 316: La cantidad de elementos o construcciones emplazadas en suelos de carácter provisional o temporal (puntos de venta, parqueos, equipos recreativos, etc), se establecen de acuerdo a las condiciones específicas de la zona y bajo ningún concepto pueden provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo son ubicados en espacios cuya amplitud lo permita o que estén aprobados por los organismos competentes, si se tratase de localizaciones por días festivos.

Artículo 317: En las plazas, microparques, áreas deportivas, en locales con funciones comerciales y de circulación peatonal en plantas bajas de edificios, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.

Artículo 318: En las áreas no edificables o libres, hay que generalizar la siembra de árboles frutales y maderables que propicien sombra y puedan ser utilizados en procesos industriales (obtención de madera, elaboración de dulces, etc).

Artículo 319: En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles principales, para balancear los usos e incrementar aquellos preferentes y obligatorios, se priorizará en la primera planta los usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo y recreativo, incluyendo el cultural.

Artículo 320: En las zonas residenciales se permite el arrendamiento de viviendas y habitaciones con el fin del hospedaje o arrendarlas a trabajadores no estatales para la realización de actividades por cuenta propia, conforme a la legislación vigente y a que las funciones que se realicen sean compatibles con la zona en que se emplace.

Artículo 321: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Artículo 322: Contemplar áreas de parqueo para vehículos, tanto privados como estatales:

- a) Dentro de los límites de propiedad o en zonas de garajes preestablecidas por la Dirección Municipal de Planificación Física, para parqueos privados, según necesidades individuales.
- b) Dentro del área de los establecimientos de servicios que lo requieran y sea posible.
- c) Cercanas a espacios públicos.

Artículo 323: Se prevén siempre áreas públicas (parques, parqueos, plazas, etc.) y espacios libres esparcidas por diferentes zonas del suelo urbanizable (no se concentran), que propicien el intercambio social y el esparcimiento. Para la intervención de estas áreas se establecen las condiciones de urbanización, mediante convenio urbanístico entre el promotor y la municipalidad.



Artículo 324: Será permisible la ubicación de funciones para usos religioso y de servicios básicos, así como militar y de orden público en zonas residenciales, mientras que el alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, agricultura urbana, almacenes y talleres dependerán de la zona de que se trate y aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 325: Se prohíbe:

- a) Emplazar en zonas residenciales, aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o aquellos dedicados a almacenar gran cantidad de productos. Estas funciones se proyectarán en las zonas industriales y con un estudio minucioso.
- b) El cambio de uso a viviendas en áreas deportivas, instituciones de educación, salud, culturales (que no puedan independizarse totalmente del inmueble) y en locales con funciones comerciales y de servicio en planta baja de un edificio; siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.
- c) La construcción de viviendas en las plazas, microparques, parques infantiles y parques de diversiones.
- d) La adaptación de locales para viviendas o la construcción de nuevas viviendas en la zona industrial.
- e) El uso de agua potable de las redes de acueducto de la ciudad para el riego. Esta necesidad se resuelve mediante pozos que puedan ser utilizados en inversiones futuras y siempre con la aprobación de recursos hidráulicos.
- f) La colocación de tanques o similares en organopónicos o áreas agrícolas, que deterioren el entorno y sin previa autorización de la DMPF.
- g) El emplazamiento de vertederos dentro del límite urbano
- h) La utilización de solares yermos, por personas naturales o jurídicas, para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

Artículo 326: Dentro del límite urbano, previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente, de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado, se permiten:

- a) La utilización del suelo con fines agrícolas siempre que sea para cultivos temporales o de ciclo corto.
- b) Las modalidades de huertos intensivos y parcelas sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (vías férreas y redes eléctricas), industrias o cementerio
- c) Los organopónicos debidamente cercados y diseñados, en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo

Artículo 327: En Espacios Públicos y Áreas Verdes:

- a) Se aprueban los usos recreativos, gastronómicos y de parqueos en función con su objeto social. Además podrán ser aprobados aquellos usos como puestos médicos, kioscos y otros que se deriven de la razón de ser y el carácter de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Quedan prohibidos los usos vivienda, industria, talleres, almacenes.



Parque Zoológico C. Cienfuegos

Artículo 328: En Zonas Residenciales:

- a) El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.
- b) Se prohíbe el uso industrial.
- c) El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.



Residencial Reparto Virginia

Artículo 329: En Zonas de Centro Histórico:

- a) Los usos de suelos para esta área serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas con el Gobierno y la Dirección Provincial de Patrimonio.
- b) Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para la zona.
- c) El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.
- d) Se prohíbe el uso industrial, almacenes y talleres relacionados con este.
- e) El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.
- f) Las áreas de reserva dentro de este sector sólo serán ocupadas con el previo consentimiento de la Dirección



Museo Artes Decorativas



Fachada Norte Parque Vidal

Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

- g) La entrega de locales que no cumplan las condiciones de habitabilidad para viviendas queda prohibida.
- h) Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas y su uso estará determinado por el que disponga el Plan General para cada caso con la correspondiente aprobación de la Comisión Nacional o Provincial según corresponda a su grado de protección.



Fachada Norte Parque Vidal

Artículo 330: En Zona grandes instalaciones:

1. *Cementerio:*

- a) Se permite el uso de construcciones auxiliares relacionadas con la actividad funeraria, como son: Salón para la práctica de necropsias, servicios sanitarios públicos, oficinas, etc.
- b) Queda prohibido el uso de viviendas dentro del radio de protección del cementerio.



Cementerio Municipal

2. *Centros y Subcentros:*

- a) Se aprueban los usos recreativos, gastronómicos, comerciales, deportivos en función de la razón de ser del área y el carácter de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Quedan prohibidos los usos de industria, talleres, almacenes.
- c) El uso residencial tendrá carácter casuístico en función del desarrollo de la zona.



Centro Sandino

Artículo 331: En Zonas de Producción:

- a) El uso predominante será industrial y de instalaciones de apoyo a ésta función (almacenes, talleres, bases de transporte, etc.), siempre que éstas no sean contaminantes o eliminen el nivel de contaminación mediante la aplicación de soluciones tecnológicas.
- b) Se prohíbe el uso residencial en la zona de producción.
- c) Se prohíbe por la vía estatal o particular la construcción de instalaciones incompatibles con el uso industrial en estas zonas.



EINPUD 1ro de Mayo



Zona de Almacenes

Artículo 332: En Zonas de Valor:

- a) Los usos de suelos para esta área serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas con el Gobierno y la Dirección Provincial de Patrimonio.
- b) Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para la zona.
- c) El uso predominante será el que presente en cada zona según su valor y la declaratoria de monumento que exista



Valor II: Universidad Central

3.4. Sección IV. ESTRUCTURA URBANA.

3.4.1. Sobre la Estructura de la manzana

1. Sobre la dimensión y forma de las manzanas

Artículo 333: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica de la ciudad de Santa Clara. Manifestándose de forma general en:

- **Manzanas de trama compacta**, (de forma general hacia la zona central de la ciudad), con trama ortogonal regular con generalidad manzanas compactas de dimensiones 100m x 100m, calles y aceras estrechas que muestran una imagen arquitectónica y urbana ecléctica, donde cada época ha dejado su huella. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín aunque si agradables patios interiores.
- **Grandes manzanas**, generalmente de dimensiones irregulares hacia el área fuera del centro. Comprende el área homogénea y central de la ciudad (zona a continuación del centro), con áreas verdes fundamentalmente en patios interiores, parques y espacios disponibles para nuevas inversiones, con predominio de parcelas aisladas. Predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX, con parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I y II.
- **Manzanas ortogonales de dimensiones variables**, edificaciones aisladas entre 1 y 2 niveles, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con uso de jardines y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor.
- Las zonas de edificios multifamiliares, con una ubicación que respondió a definiciones de proyectos típicos que en determinado momento asumió la ciudad, pero que no se ajustan a la disposición típica de la manzana.
- **Zonas parcialmente urbanizadas**, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por



Trazado urbano, manzanas irregulares

parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Artículo 334: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el, referidas en el artículo anterior (333).



Reticula Urbana

Artículo 335: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas, semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características del territorio.

Artículo 336: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la manzana en cuestión.



Fachada oeste de la Plaza Leoncio Vidal

Artículo 337: Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

Artículo 338: Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas que conforman la manzana.



Boulevard de Santa clara

Artículo 339: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 340: Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 341: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

2. Sobre el coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 342: El coeficiente de ocupación y utilización de la manzana puede variar en dependencia de lo que se regule en las Regulaciones Específicas para cada zona.

Artículo 343: El coeficiente de ocupación del suelo (COS), de forma general en las manzanas será como mínimo 65%-80%.

Artículo 344: El coeficiente de utilización del suelo (CUS), permisible en las manzanas podrá ser superior al 1% en función de las características y la cantidad de niveles de pisos permitidos de la zona.

3. Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 345: Hacer uso adecuado del suelo emplazado en el interior de las manzanas a partir de las dimensiones y características de dicha área:

- En manzanas compactas preferiblemente del Centro Históricos, la presencia del área libre en el interior de éstas se manifiestan a través de los patios interiores de las viviendas otras edificaciones públicas.
- Las Manzanas semicompactas, presentan espacios abiertos hacia el interior de la manzana, con mayor predominio del área libre y verde, manteniendo en los espacios privados las características predominantes y en los estatales con uso social y público.
- En las manzanas abiertas, característica de la zona edificios multifamiliares se mantendrán las áreas abiertos y verdes de espacios públicos y con funciones sociales.



3.4.2. Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

1. Del coeficiente de ocupación y utilización en la parcela.

Artículo 346: El coeficiente de ocupación y utilización de la parcela puede variar en dependencia de lo que se regule en las regulaciones específicas para cada zona.

Artículo 347: La ocupación de la parcela será del 65%-80% y la superficie descubierta será del 20%-35%; esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 348: En las parcelas libres donde se vaya a realizar un uso temporal del espacio (sin que implique construcción), será obligatoria la construcción de un cierre (reja, muro, cerca, etc.), al nivel de la primera línea de fachada y de la segunda, en caso de existir portales. La altura mínima de dicho cierre será de 2.00 mts, cumpliendo además con lo planteado en la Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.1. Tipos y Elementos de Fachada y el Punto 2 referente a los Cercados, según sea el caso.

Artículo 349: La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre, dentro de la trama urbana, tendrá siempre uso con carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte y servicios a la comunidad. No se permiten usos incompatibles con la zona residencial como talleres y almacenes.

2. Del tamaño y forma de la parcela

Artículo 350: En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona y acorde su dimensionamiento a lo establecido en el **Artículo 351**, variando en cuanto a forma y dimensiones (con formas rectangulares y cuadradas generalmente) según sea el caso.

Artículo 351: Lograr el máximo aprovechamiento del suelo en las áreas de las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población, estableciéndose que:

- a) En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80m² como mínimo y 150 m² como máximo.
- b) En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles, en el suelo urbanizado, sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 352: El tamaño máximo y mínimo de las parcelas destinadas a edificaciones que no son viviendas, dependen de la característica de dicha edificación y las funciones que en esta se realicen y la forma de las mismas se adapta a la predominante en aquellos lugares donde existe una trama bien definida, pudiendo ser rectangulares, cuadradas o irregulares.

Artículo 353: Se respetarán las características de asociación y ubicación de las edificaciones en las parcelas predominantes de cada zona.

Artículo 354: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) en la parcela estará entre el 65%-80%.

Artículo 355: El coeficiente de utilización del suelo (CUS), en la parcela podrá alcanzar valores superiores al 1% en función del número de niveles permitidos en la zona y estará en correspondencia con la resistencia del suelo.

3. Sobre el dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela

Artículo 356: Se tendrá en cuenta en el diseño y construcción en la parcela el espacio libre en el interior de las mismas, dado por la superficie descubierta, a partir de jardines, patios y pasillos laterales y de fondo.

Artículo 357: En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 358: La ampliación de construcciones hacia pasillos laterales se analizará y autorizará de forma casuística teniendo en cuenta las características específicas de la construcción y del pasillo, así como del sector residencial en que se ubique.

Artículo 359: El ancho mínimo de la franja de jardín es de 1.0m, medido a partir del borde más saliente del paramento (en su parte inferior) hasta el límite con la acera. El ancho máximo está condicionado a las regulaciones específicas de la zona donde predomine esta característica; pero en ningún caso se permiten obras nuevas con anchos mayores a los 3.0m.

Artículo 360: El ancho mínimo permisible de un patio es de 1.0m, medido a partir del borde más saliente del paramento (en su parte inferior) hasta el límite de propiedad de la propia parcela. El ancho máximo está condicionado a las regulaciones específicas de la zona y a las características y funciones propias de la edificación; no se permiten parcelas para viviendas nuevas con patios cuyo ancho sea mayor a los 15.0m (150.0m² de superficie aproximadamente), a excepción de aquellas que se le sumen áreas que quedan sin un uso al encontrarse en el interior de las manzanas.

Artículo 361: En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, los espacios yermos entre éstos deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario compartido que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

4. De las cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones

Artículo 362: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 363: La nivelación de la edificación (NPT) se tomará + 0.10 m como mínimo a partir de la rasante de la vía (± 0.00) y en caso que se encuentre pendiente se utilizará el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

Artículo 364: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características de la zona en que se ubica.

Artículo 365: Se respeta el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de entresijos, cubiertas, aleros, marquesinas, guardapolvos, columnas adosadas o individuales u otras variantes que garanticen las condiciones morfológicas de las edificaciones.

5. Profundidad edificable.

Artículo 366: La profundidad edificable está dada por la diferencia de nivel en una misma manzana o parcela; en estos casos se respeta lo que quede estipulado para cada sector.

Artículo 367: Se respeta el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 368: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características del área en que se ubica.

3.4.3. Alineación de las edificaciones

1. Sobre las alineaciones en la primera y segunda línea de fachada.

Artículo 369: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada zona, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 370: Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble, debe respetarse la alineación dominante de la calle y sus cuadras adyacentes.

Artículo 371: Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto la primera y segunda línea de fachada.

Artículo 372: Según sea el caso, cualquier transformación de fachada, producto de reconstrucciones, adaptaciones, remodelaciones y rehabilitaciones se respetará la primera línea de fachada, definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial o la segunda línea de fachada la cual coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 373: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 374: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

2. Sobre la franja de jardín.

Artículo 375: En las zonas donde predomina franja de jardín hacia la calle es de obligatorio cumplimiento mantener dicha característica en las nuevas construcciones que se realicen manteniendo la alineación y el perfil morfológico de la calle.

Artículo 376: En las áreas donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las



Vista de jardines en Doble Vía

dimensiones predominantes en cada zona en específico y debe ser respetada ante cualquier acción constructiva o construcción de obra nueva.

Artículo 377: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 1,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

Artículo 378: En la franja de jardín se permite:

- a) La siembra de vegetación hasta alcanzar una altura máxima de 1.20m, otras de características poco frondosas que permitan la circulación del aire o aquellas que sean esbeltas con predominio del tronco.
- b) La construcción de pérgolas, pabellones y frontones; en los casos de las zonas de interés patrimonial sólo se admiten si los organismos competentes lo autorizan y cumpliendo las regulaciones específicas que se dispongan.
- c) La delimitación con cercas que cumplan las regulaciones específicas de la zona.

3. De la franja de portal

Artículo 379: En las zonas donde sea característica la existencia de portales, el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

Artículo 380: En las zonas en que predomine el uso de portal, este podrá ser corrido o medio portal. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada de la edificación con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

Artículo 381: En los proyectos arquitectónicos y ejecutivos y todas las acciones constructivas a realizar donde se involucre el portal, debe respetarse este espacio si es característico en la zona donde se solicite.

Artículo 382: Los elementos estructurales y decorativos del portal están condicionados a las regulaciones específicas de cada zona.

Artículo 383: Se prohíbe:

- a) El cierre de portales, donde estos sean predominantes, para destinarlos a otros usos (residenciales o no) incompatibles con el entorno,
- b) El cierre de franjas de portales contiguas a portales públicos.

Artículo 384: Se permite en la franja de portal privado:

- a) Ejercer actividades legales compatibles con el uso de suelo de la zona en que se encuentre, por parte de trabajadores no estatales.
- b) Delimitar la franja de portal de forma temporal, para ejercer las actividades del inciso anterior(a) o hasta la construcción definitiva del portal correspondiente, con

materiales ligeros y que permitan transparencia en las visuales; hasta una altura de 0.90m.

4. Sobre los pasillos laterales y de fondo

Artículo 385: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres de paso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 386: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 387: En las remodelaciones se autorizan pasillos laterales solamente en la cuadra en que predomine esta condicional urbanística y deben ser de 0.75 m como mínimo.

Artículo 388: Se conservarán los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

Artículo 389: Los pasillos de acceso a varias edificaciones tienen permitido un ancho mínimo de 1.00m.

Artículo 390: El ancho mínimo permisible de pasillos laterales y de fondos es de:

- a) 0.75m si la distancia a recorrer por el mismo es ≤ 15 m, en edificaciones de un nivel.
- b) 0.85m si la distancia a recorrer por el mismo es ≤ 15 m, en edificaciones de uno hasta tres niveles (10 m de altura aproximadamente)
- c) 1.00m si la distancia a recorrer por el mismo es ≥ 15 m, en edificaciones de hasta 5 niveles (15m de altura aproximadamente).

Artículo 391: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- Se pueden configurar a partir de la primera o segunda crujía, según sea el caso.
- Tenga como ancho mínimo 0.75 m.
- Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 392: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 393: El techado parcial o total de los pasillos de acceso de uso común se evaluará de forma casuística.

Artículo 394: En caso de divisiones de viviendas los pasillos de acceso tendrán 1.00 m como mínimo de ancho.

Artículo 395: En ningún caso se permite afectar los pasillos de accesos a viviendas interiores con la ubicación de elementos tales como: lavaderos, vertederos tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 396: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 397: En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 398: Se permite la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales o de fondo que den hacia pasillos, siempre que respete el ancho mínimo de estos, dados anteriormente y las mismas no coincidan con las ventanas de los colindantes.

Artículo 399: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones puede requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

5. Retranqueos

Artículo 400: Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

Artículo 401: Se permitirá el retiro de la línea de fachada o construcción de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida. En caso excepcional en el centro histórico se evaluará casuísticamente con la Comisión Provincial de Monumentos.

3.4.4. Sobre la Infraestructura Vial

1. Dimensionamiento máximo y mínimo de las vías

Artículo 402: El ancho máximo permisible en vías principales (incluye badén) es 11.00m y el mínimo 5.70m

Artículo 403: El ancho máximo permisible en vías secundarias (incluye badén) es 8.0m y el mínimo 5.70 m

Artículo 404: Siempre que sea posible se ejecutarán rampas para la supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 405: En las vías urbanas(pavimentadas o no), en la faja de emplazamiento establecida, no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

2. Secciones viales

Artículo 406: Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas, sillones de rueda y otros vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 407: Se respeta la sección vial, incluyendo a todos sus componentes predominantes, en cada zona, ejemplo: el ancho de acera, parterre y de calzada, así como los elementos partidores de las sendas o carriles; incluso en su prolongación si esta no estuviera ejecutada aun.

Artículo 408: Las secciones viales estarán en correspondencia con la zona en que se encuentren y responderán según su categoría a las planteadas en el **Plano No 21**.

3. Categorización de las vías

Artículo 409: Las vías principales existentes en la ciudad son:

- En el eje Este-Oeste: Independencia, Martí, Ave Liberación (Carretera a Camajuaní), Carretera Central, Estrada Palma, Rodrigo, la Circunvalación, Doble Vía, acceso de la Autopista, Carretera a Malezas, Marta Abreu, Tristán y ave Los Desfiles
- En el eje Norte-Sur: las calles Colón, Prolongación de Colon, Cuba, Luis Estévez, Maceo, Máximo Gómez, Ave Eduardo Chivás (Carretera a Sagua).
- Con otra categoría con carácter nacional se encuentran: la Carretera Central, la Autopista y Circunvalación, así como otros accesos a la ciudad.



Artículo 410: Las vías secundarias son todas aquellas que no se mencionan como vías principales.

4. Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 411: Garantizar la construcción de aceras a ambos lados de las vías, ya sean principales o secundarias, en todas las nuevas vías que se construyan y en todas aquellas que aún no se han pavimentado y que mantienen la sección para estos.

Artículo 412: Los parterres se conservan donde ya existen y se construyen nuevos en:

- Vías que tienen presencia de este elemento, pero se frenó su prolongación a pesar de contar con las dimensiones necesarias para ello.
- Vías de gran flujo de peatones y con dimensiones que lo permiten en sus fajas laterales o en sus amplias aceras.

Artículo 413: La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.

Artículo 414: La dimensión de las aceras estará en dependencia de los flujos peatonales y la tipología urbanística de la zona, disponiéndose que:

- En las nuevas urbanizaciones las aceras tendrán como mínimo 1,00m y como máximo 2.10m.
- El ancho máximo permisible en aceras de vías principales es 2.10m y el mínimo 1.20m.
- El ancho máximo permisible en aceras de vías secundarias es 1.70m y el mínimo 1.00m.

Artículo 415: El ancho máximo permisible en parterres es 1.50m y el mínimo 1.00m.

Artículo 416: Los contenes siempre son del tipo integral o simple (construidos con hormigón), con una altura de 10cm a 16 cm por encima del nivel de la calle; si ya existe el contén con una altura superior o por algún motivo debiera construirse una acera nueva con altura superior, es necesario garantizar la accesibilidad a la misma por todas las personas mediante escaleras y rampas.

Artículo 417: Con relación a las aceras y parterres se plantean las siguientes disposiciones:

- Se permitirá el uso de parterres y/o aceras de tipo ponchado en aquellas áreas donde se prevea su ejecución por proyecto y será de estricto cumplimiento en zonas de nuevo desarrollo.
- Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.
- Se permite la construcción de parterre en aquellas



zonas en los que exista y la faja existente lo permita.

- d) No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.
- e) Sólo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.
- f) Será obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

3.4.5. Sobre otras Infraestructuras

1. Requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación

Artículo 418: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben encontrarse a alturas inaccesibles para las personas (con ayuda de postes, columnas construidas sobre las cubiertas, elementos fijados en los muros de edificaciones a alturas elevadas, etc) y los grandes vehículos o por otra parte, encontrarse empotradas en los muros o estar soterradas en la superficie del paramento.

2. Dotaciones de servicio

a) *De agua y disposición de albañales y residuales*

Artículo 419: Respetar la distancia horizontal de las conductoras de agua hasta otras obras.

- Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
 - Tubería con diámetro hasta 350 mm: 3.0m.
 - Tubería con diámetro mayor 350 mm: 8.0m.
- Hasta los cimientos de puentes y túneles: 2.0m.
- Hasta la base de un terraplén: 4.0m.
- Hasta postes eléctricos de alto voltaje: 5.0m.
- Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones: 3.0m.
- Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas: 2.0m.
- Hasta los troncos de árboles: 3.0m.

Artículo 420: En los sistemas exteriores, los hidrantes cumplirán los requisitos siguientes:

- Se sitúan a lo largo de la calle preferiblemente cerca de los cruces entre calles.
- Se ubican a no menos de 5 metros de las paredes de las edificaciones.
- La distancia máxima entre hidrantes está determinado por la presión del sistema.

Artículo 421: Las cisternas a construirse en los espacios exteriores comunes de las manzanas tienen hasta 0.30m sobre el nivel del terreno. En el caso de ubicarse en

patios traseros o laterales, dentro de los límites de propiedad del inmueble, estas pueden sobresalir de la superficie del terreno según las necesidades del propietario, pero nunca la tapa o entrada tiene menos de 0.30 del nivel del terreno.

Artículo 422: Respetar la distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas:

- 0.50 m a los cables de energía eléctrica.
- 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- 2.00m a la red de acueducto.
- 2.00m a los troncos de los árboles.
- 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00m al eje de la vía férrea.

En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados mediante la correspondiente autorización de la DMPF.

Artículo 423: Dentro de la faja de protección de conductoras y colectores (2.0m a cada lado del borde exterior de las mismas) son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 424: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasa por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta debe ser rigurosamente protegida encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo in situ esta protección con hormigón hidráulico en una longitud a ambos lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:

- terrenos arcillosos: 5.00 m
- terreno permeable: 10.00 m

Artículo 425: La distancia vertical en el lugar de cruce de la tubería conductora con otras líneas subterráneas de servicio no será menor de 20.00 cm.

Artículo 426: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizan con un ángulo de 90^o aproximadamente.

Artículo 427: La red de acueducto se coloca a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

Artículo 428: En las zonas donde se utilicen soluciones de tratamiento individual como fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente, estos se localizan a una distancia no menor de 5.0m de la vivienda o inmueble y a 20.0m de fuentes de abasto de agua (pozos).

b) De electricidad y comunicación

Artículo 429: Respetar la distancia horizontal que integra la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas:

- Líneas hasta 15kv: 3.50m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv (alta tensión): 7.50m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv (alta tensión): 15.0m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv (alta tensión): 20.0m a cada lado de la línea.

Artículo 430: Para líneas aéreas y soterradas de hasta 34.5 kv, deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Estas alturas serán mínimas en temperatura ambiente de 50°C para cruces de carreteras, a lo largo de calles y a campo traviesa y temperatura de 70 °c para cruces de ferrocarril.

Tabla No. 1 Distancias de cruzamiento

TIPO DE LÍNEA	VOLTAJE (KV)	CRUZAMIENTOS (M)		
		FERROCARRIL	CAMINOS Y CARRETERAS	CAMPO TRAVIESA
Viento, cable, neutro, mensajero, teléfono y cable con cubierta metálica.	-	7,50	5,50	
Conductores Aéreos	0,0 - 0,75	7,5	6,00	
	5 -15,0	7,50	6,0	5,50
	15,0-50,0	7,50	6,50	6,0
	110	7,50	7,00	6,50
	220	8,50	8,00	7,50
	500			

Artículo 431: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores son necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5 m.

Artículo 432: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas, estas van sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 433: Las tapas de registro y las rejillas de ventilación colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines deben estar enrasados. Las barras de las rejillas irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras no podrán ser mayor que 0.20m.

Artículo 434: La línea eléctrica o telefónica soterrada deja siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 435: No se permiten afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas telefónicas, que es de 1.50 m a ambos lados, medidos a partir de su eje.

Artículo 436: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas serán de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 437: No se permite el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubican por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicarán por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones. Las distancias verticales se determinan para la flecha a 50°c.

Tabla No. 2 Distancia mínima vertical de cruzamiento

Nº	DESCRIPCIÓN	DISTANCIAS MINIMAS (m)	
		Hasta 13,8 kv	34,5 kv
1	Distancia horizontal desde el conductor mas cercano hasta la pared de la edificación	2.44	3.00
2	Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44	3.00
3	Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared mas cercana de la edificación	3.70	4.40
4	Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80	2.25
5	Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones, por encima o por debajo de estos.	2.44	3.00

Artículo 438: Las líneas aéreas de 34.5 kv y menores, cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones:

Tabla No. 3 Distancia mínima vertical de cruzamiento

CONDICIONES	SEPARACIÓN MINIMA VERTICAL (m)		
	0 -1 KV	13.8 KV	34.5 KV
Conductores desnudos de la línea eléctrica	1.0	-	-
Conductores con forros de la línea eléctrica	0.6	-	-
Líneas aéreas en estructura de madera, metálica u hormigón protegidas contra rayos, y de madera sin protección contra rayos	-	1.5	2.0

Artículo 439: En cualquier vía y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica, siendo obligatorio para la instalación y protección lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación:

- En zonas urbanas el poste debe ser colocado en la acera a 0.15m del borde del contén y a 0.90m como mínimo de la línea de propiedad.
- En la circunvalante el poste debe ubicarse a 50.0m del eje de la misma.

b) Para líneas soterradas de comunicación:

- En zonas urbanas se coloca a 0.45m de profundidad por debajo del nivel de la acera, a una distancia horizontal de 0.60m-1.0m de cualquier línea de propiedad.

Artículo 440: En los cruces con carreteras, calles o caminos, las líneas aéreas telefónicas se trazan a una altura de 18 pies, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura es de 28 pies.

Artículo 441: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas se ubican por encima de estas cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Artículo 442: Al proyectarse la instalación y montaje de semiterminales telefónicas, complejos de estaciones, terrenos para comunicaciones por satélite y los centros transmisores de radio de distintos soportes, incluyendo los de radiodifusión y televisión, se prevé su ubicación fuera de los límites de construcción proyectada para la ciudad.

Artículo 443: Los nuevos centros de televisión y radiodifusión que se proyecten, deberán permitir la transmisión del aviso y otras informaciones desde los puestos de dirección de los diferentes niveles, a través de los enlaces existentes en los estudios. En el proyecto de los centros se dispondrá de un área de 0,5 X 0.5 m para el montaje de equipos de aviso a la población, debiéndose prever la posibilidad de realizarlo desde otros lugares por control remoto a través de diferentes vías de comunicaciones.

Artículo 444: Los cables Coaxial y de Fibra Óptica existentes o a construir requieren una franja de protección de 5.00m a ambos lados del eje de la traza.

c) De combustible

Artículo 445: No se permiten depósitos de combustible individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados como balita de gas, pequeños tanques, entre otros, los cuales se disponen en lugares aireados, preferiblemente al interior de las parcelas, fuera de las edificaciones y alejados locales que pudieran provocar un accidente al vincularse con los mismos.

Artículo 446: Las redes para la gasificación de zonas son siempre soterradas, con proyecto previo y las autorizaciones necesarias de los organismos competentes.

d) De almacenamiento de basura

Artículo 447: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunales recojan los residuales.

Artículo 448: En las zonas o áreas donde existan edificios multifamiliares se permite construir supiaderos, en áreas definidas por la Dirección Municipal de Planificación Física donde se puedan depositar los residuales sólidos domésticos. En zonas o áreas proclives al surgimiento de vertederos se analizará la pertinencia de la construcción de supiaderos, que atenúen esta situación.

e) Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:

1. Seguridad de la edificación

Artículo 449: Se permite en todos los inmuebles:

- a) La colocación de rejas de protección en la carpintería, balcones, portales, etc, siempre que tengan diseños adecuados y sean compatibles con la zona en que se emplacen. En el caso de los edificios multifamiliares sólo se autorizan si se logran diseños similares en toda la composición del edificio y previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) La colocación de alarmas o cámaras; siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.

2. Aislamiento acústico

Artículo 450: Los inmuebles que requieren de total silencio para brindar servicios, tales como: cines, teatros, salas de video, bibliotecas, joven clubes de computación, galería de arte, museos, estudios de radio, televisión y radiodifusión, habitaciones de enfermos en hospitales, aulas de escuelas, salas de conferencia, habitaciones de hoteles, iglesias, bancos de ahorro, oficinas de calcular o de contabilidad, entre otros, o aquellos que generan ruidos o sonidos penetrantes dentro de la trama urbana (casa de cultura, discotecas, centros nocturnos, estudios de música, etc) garantizan el aislamiento acústico mediante elementos constructivos que se integren al diseño de cada instalación en particular y considerando lo siguiente:

- a) Aumentar el ancho de las paredes mediante el uso de materiales aislantes acústicos
- b) Enlucir las paredes o tapizarlas con telas o cortinas aislantes acústicos, que cubra además a la carpintería.
- c) Cerrar agujeros para pasos de tuberías, cerraduras u cualquier otro tipo de grieta o abertura.
- d) Garantizar hermeticidad de las juntas entre los marcos de la carpintería y la obra de la pared.

3. Instalaciones contra incendio

Artículo 451: Es obligatorio Identificar las instalaciones contra incendio que existen en la ciudad.

Artículo 452: Se permite en todos los inmuebles:

- a) La colocación de alarmas contra incendio; siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.
- b) La construcción de cisternas como depósito de reserva de agua, para cuando se ausente el preciado líquido y para utilizarlo ágilmente ante un incendio.

3.5. Sección V. MORFOLOGÍA URBANA

3.5.1. Tipos y Elementos de Fachada

1. De los Jardines

Artículo 453: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde este exista. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada cuadra.

Artículo 454: Se admite la localización en jardines de:

- Cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no afecte totalmente el área verde.
- Vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso, por la Dirección Municipal de Planificación Física.



Carretera Central y Doble Vía

Artículo 455: EL área del jardín sólo podrá pavimentarse en un 40% del área total, quedando prohibida la utilización del área para construcciones permanentes, así como para parqueo de vehículos o storages.

Artículo 456: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre esta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 457: El área de jardín puede ser aprovechado para sótano, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera, pues si es basamento, este no está permitido.

Artículo 458: El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a ese fin, dentro de características apropiadas con área verde.

Artículo 459: La inserción de jardines en los sectores donde esta no sea una característica predominante, será analizada de forma casuística y solo autorizado por la Dirección Municipal de Planificación física.

2. Sobre los Cercados.

Artículo 460: Las cercas podrán ser ejecutadas solamente en aquellos lugares en que no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, las Ordenanzas de Construcción vigentes y el Reglamento de Ornato e Higiene de la Ciudad, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.

Artículo 461: Solo se permitirán cercados en aquellos sectores donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

Artículo 462: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 463: Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 464: El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no se permite su cercado.

Artículo 465: El uso de materiales de desechos en la construcción de cercas en los frentes, laterales y fondos de parcelas no será aprobado.

Artículo 466: Se permiten cercas de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable.

Artículo 467: La cerca perimetral no tendrá una altura mayor de 1.50 m en su fachada principal, cumpliendo lo planteado en el **Artículo 468**. En los laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y en el fondo se permite la construcción de tapias o muros ciegos de 2.0m.

Artículo 468: Las cercas pueden descansar sobre muretes de hasta 0,60m fundamentalmente al frente y/o laterales hasta la segunda línea de fachada. A partir de ésta altura se completará el muro con rejas o verjas de hierro, estructuras y mallas metálicas lisas con calado suficiente para verse a través de ellas.



Artículo 469: Los cercados frontales tendrán transparencia de 2/3 como mínimo de su superficie. En fondos y laterales entre edificaciones, podrán utilizarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.

Artículo 470: Las cercas permitirán transparencia en el frente de las edificaciones y hasta la segunda línea de fabricación en el resto la cerca podrán ser muros.



Artículo 471: Los materiales a emplear en las cercas serán de materiales duraderos de alta calidad y diseño, pudiendo utilizar elementos de hormigón, metálicos) malla perlee, rejas o combinadas).

Artículo 472: El uso de la balaustrada y otros elementos ornamentales será limitado. Se analizará de forma casuística su uso en correspondencia con la tipología arquitectónica y el entorno en que se encuentre.

Artículo 473: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 474: Las cercas podrán ser medianeras si se construye entre los propietarios en el límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 475: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada deberá continuarse por la calle lateral adyacente.

Artículo 476: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 477: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 478: Las cercas que bordean zonas militares, prisiones y otros similares, que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar altura superior a 1.80m, para los laterales y fondo en todo su perímetro, siendo además tratados como muros ciegos.

Artículo 479: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónico, histórico, monumental o ambiental deben:

- a) Ser diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

- b) Permitir desde el espacio público disfrutar del legado arquitectónico.
- c) Diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- d) Permitir la protección de los valores.
- e) Controlar del libre acceso.
- f) Altura máxima permisible de 1.80 metros.

Artículo 480: Las cercas que delimiten edificaciones o terreno que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 481: Se prohíbe la construcción de cercas con alambres de púas y otros elementos punzantes o dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 482: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración, facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas con una altura de 2.10m, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 483: En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Artículo 484: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Reparto Domínguez



Artículo 485: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 490: Se prohíbe la colocación de rejas que abran hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

Artículo 491: Las cercas que bordean centros educacionales, deportivos y otros espacios con funciones sociales que por requisitos de protección así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo (1.80) en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.



Calle del Centro Histórico

3. De los Portales (públicos o privados)

Artículo 492: La construcción de portales tanto de uso público como privado, solo se autorizará, en aquellos sectores en que sea predominante y que se corresponda a las características del sector y la manzana.

Artículo 493: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

Artículo 494: En caso en que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda, se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Artículo 495: No se autorizará la pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 496: No se permitirá el cambio de pavimento del portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

Artículo 497: Solo se permite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología del sector lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente; y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 498: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra, así como la alineación de su columnata y las proporciones de la misma.

Artículo 499: Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.



Fachada Oeste de la Plaza Leoncio Vidal



Fachada Norte de la Plaza Leoncio Vidal



Portal Vivienda Doble Vía



Fachada Norte de la Plaza Leoncio Vidal

Artículo 500: No se permite el cierre de portales de uso público en lugares donde estos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

Artículo 501: No se autorizará la usurpación del espacio público con el cierre total o parcial de portales de uso público a privados en ninguna de las zonas así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico. Solo se permitirán los cierres temporales con la debida autorización de la DMPF.



*Viviendas con portales
Ave 7 de Diciembre*

4. De los edificios con fachadas a una o más vías, esquinas con chaflanes

Artículo 502: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 503: No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 504: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 505: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 506: En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores serán principales y serán tratadas con el mismo nivel de importancia y calidad en el diseño.

Artículo 507: El área de chaflán tiene el mismo tratamiento constructivo y decorativo de las dos fachadas principales de la edificación que el mismo une.

Artículo 508: La superficie del chaflán puede utilizarse para contener el acceso principal de la edificación, jerarquizando más este, en caso de poseer más de un acceso.



Esquina Parque y Gloria



Esquina Boulevard y Juan B. Zayas

5. De los edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento

Artículo 509: En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

Artículo 510: En las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.



Fachada con frente al Parque Vidal

Artículo 511: Es obligatorio:

- a) El uso de una vegetación ornamental que se visualice desde los vanos de aquellos espacios cuyo muro delimitador es la fachada dispuesta hacia el parque.
- b) Mantener conservada y pintada al menos la fachada dispuesta hacia el parque.
- c) Lograr limpieza sistemática del espacio semiprivado o semipúblico próximo a la fachada y nunca colocar depósitos de residuales sólidos en estos.
- d) Limitar las visuales exterior-interior si es una edificación de uso privado y favorecerla si es una edificación de uso público.
- e) Impedir el tendido de ropas u otros actos que puedan ir en detrimento de la imagen.

Artículo 512: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres privadas dentro de la propia parcela en que se emplaza, se pueden aprovechar para la colocación de equipos y los elementos arquitectónicos que se utilizan se derivan de los criterios de diseño o modificaciones realizadas en la misma, según el proyecto arquitectónico aprobado.

Artículo 513: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres públicas o de otro propietario, no pueden tener elementos que afecten a las personas que disfrutan del espacio público o a los colindantes de su parcela respectivamente.

6. Alturas y Puntales

Artículo 514: Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación deberán ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 515: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.



Vista Centro Histórico

- En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 4, según corresponda a la zona o sector tipológico.
- En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 516: La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, dependiendo la zona a que pertenecen.

Artículo 517: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20 metros superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura. En tales casos se permite ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 518: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Artículo 519: Se admite un puntal mínimo de 2.30 m, bajo losa, en las nuevas edificaciones y/o en las ampliaciones o reconstrucciones de las edificaciones existentes adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60 m.

Artículo 520: Se respetan los puntales mínimos (2.30m) y máximo (8.0m) para las plantas bajas en las dos primeras crujías, de forma general El puntal del segundo nivel será igual o un 10% inferior de aquel que se tomó como puntal de planta baja.

Artículo 521: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en los dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 522: Los puntales de los pisos que constituyan la expresión exterior un edificio, no serán menores de 3,00m.

Artículo 523: En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo 524: En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no

será menor de 4,50 metros y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

Artículo 525: Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores inscrito en patrimonio, no excederá la altura de éste.

Artículo 526: Los puntales mínimos y máximo para las plantas bajas en las dos primeras crujías, en cada una de las zonas, quedan sujetos a lo dispuesto en el Capítulo Nº 4, según corresponda. El puntal del segundo nivel será igual o un 10% inferior de aquel que se tomó como puntal de planta baja.

Artículo 527: Se prohíben las variaciones abruptas de puntales en perfiles uniformes, tanto en crecimiento como en decrecimiento.

7. Sobre los número de pisos máximo y mínimo

Artículo 528: El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada zona, definidos en el capítulo No 4. Regulaciones Específicas

Artículo 529: En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas libres puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.



Zona de edificios Malezas

8. Con relación a los sótanos y semisótanos

Artículo 530: Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos siempre que así se determine o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 531: Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero de fondo; con cualquier profundidad que no sobrepase la rasante de la acera.

Artículo 532: El techo del sótano que sea franja de jardín tendrá en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

Artículo 533: Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito que tiene que verificarse.

Artículo 534: El que construya sótano en una pared medianera será responsable de los perjuicios que a éste sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles y dará solución a las dificultades que se presenten.

Artículo 535: Queda prohibido en sótanos y semisótanos:

- a) El cierre de vanos en los sótanos y semisótanos existentes para garantizar iluminación y ventilación natural
- b) La crianza de animales de corral.

Artículo 536: De construirse semisótanos, se prescribe lo siguiente:

- Tendrá como altura máxima exterior 1,20 metros medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto y de sobrepasar la dimensión de 1,80 se considerará una planta más.
- El semisótano podrá ocupar desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupando superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo

Artículo 537: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular a razones urbanísticas e interés de la defensa.

Artículo 538: En las nuevas edificaciones que requieran de este espacio se debe garantizar la apertura de vanos o fenestraciones.

Artículo 539: Se permite el uso de sótanos como garajes siempre que se garanticen las condiciones de utilidad.

9. De los Basamentos

Artículo 540: Se autoriza en los basamentos de las edificaciones el uso para parqueos, garajes, almacenes y cavas; en los casos de aquellas que posean sótanos y semisótanos, el uso será autorizado por la MPF y organismos pertinentes.

Artículo 541: Se permite en los basamentos de las edificaciones el uso para oficinas, viviendas, servicios, instalaciones culturales y deportivas, entre otras, siempre que exista adecuada ventilación, asoleamiento e iluminación, autorizado por la MPF y organismos pertinentes y corroborados por la Dirección de Higiene y Epidemiología.

Artículo 542: Los llamados basamentos de las edificaciones en alturas, que ocupan con servicio y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las 2 plantas (8,0 metros). Disponiéndose a tal efecto:

- Consideración segregada según funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.
- Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.
- Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde al uso de suelo fijado.
- El tratamiento de fachada tanto del basamento como el resto de la edificación será de forma integral como parte de una misma unidad edificatoria.

10. Sobre los Salientes

Artículo 543: Los salientes se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a) según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.
- b) No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación,

Artículo 544: Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.



Artículo 545: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 546: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 547: Se prohíbe la colocación de escaleras y escalones de accesos a las edificaciones construidos sobre la acera, provocando barreras arquitectónicas. Los que existan en el centro histórico paulatinamente se retirarán.

Artículo 548: Con relación a los aleros se dispone:

- a) Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente oscilará entre 0,50-0,70 metros para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.
- b) En el caso de aleros existentes de dimensiones variables no se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- c) Se permite el desagüe de las aguas pluviales de los aleros por caída libre siempre que la altura de estos no exceda los 4,00m
- d) Solo se permitirá la caída libre de las aguas pluviales de las mitad de la primera crujía de las edificaciones hacia la vía, siempre que no se exceda una altura de de 5,00m
- e) En el caso de que el alero esté a una altura superior a los 4m su drenaje se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.
- f) Queda prohibida dirigir mediante conductos, tubos u otros elementos las aguas llovedizas provenientes de aleros y primeras habitaciones sobre las vías.
- g) No se permite la impermeabilización con mantas asfálticas u otros materiales similares en los aleros y cornisas que afecten la estética de la fachada (doblar la manta en el espesor de alero o cornisa).

Artículo 549: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 550: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 551: No se autorizan los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 552: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 553: Se podrán colocar lumínicos de acera a acera ya sean adosados o colgados a una altura mínima de 4,50 metros y con la seguridad necesaria.

Artículo 554: La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes queda prohibido.

Artículo 555: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

Artículo 556: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en las construcciones en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren el entorno y no estén en correspondencia con lo dispuesto para cada zona.

Artículo 557: Cualquier modificación en relación con los ritmos y proporciones de vanos, así como de macizos en fachadas estará autorizado por la Dirección Municipal de Planificación Física y/o por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio Cultural si se tratase de una edificación con valores patrimoniales o de un entorno comprometido por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y/o ambientales

11. De los Balcones y otros salientes

Artículo 558: Se permite el uso de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando, sean característicos de la zona en que se ubica.

Artículo 459: Se prohíbe la construcción de balcones en aquellas construcciones de valor arquitectónico y urbanístico, donde originalmente no fue concebido.

Artículo 560: Se permite el uso de balcones, siempre que procedan, debiendo ocupar solo el 70% del



Calle Colón y San Miguel

ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.70m. En el caso del Centro Histórico se cumplirá lo establecido en el Artículo sobre “Salientes “, definido para este sector en el Capítulo 4. En el caso de las edificaciones esquineras solo procede el balcón a una altura de 3,50m.

Artículo 561: Sólo se autoriza la construcción de miradores en edificaciones de más de 15 m y cuyo uso sea público y de carácter social.

Artículo 562: El vuelo o profundidad de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en la cuadra y específicamente estará en correspondencia con su altura a partir del nivel del terreno.

Artículo 563: No se permiten balcones cuya profundidad sea menor de 0,60m.

Artículo 564: Se autoriza el cierre de balcones y terrazas techados, siempre que ello no afecte la estética del edificio y se realice con elementos transparentes o traslúcidos y que estén acordes con la tipología de la edificación y con las características del sector en que se ubica, sólo cuando posean antepecho de muros macizos revestidos por ambas caras, a partir del borde superior de éste y hasta el techo. Permitirá además, el 50% como mínimo del área de cada vano a cerrar.

Artículo 565: En las edificaciones multifamiliares en altura, en el caso que proceda, el diseño de cierres de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

Artículo 566: Los balcones que se utilicen en las fachadas laterales, distarán no menos de 1,50 m de los linderos del terreno.

Artículo 567: Si las condicionales del reparto fijan jardín al frente del terreno, el saliente de balcones no excederá de la tercera parte del ancho del mismo, no cubriendo su proyección; en estos casos sus extremos laterales se encontrarán por lo menos a una distancia de 2m del lindero de separación con el terreno colindante.

Artículo 568: En el caso de edificaciones con fachada directa a la acera se procederá de la siguiente manera:

- a) En calles de 3er orden (ancho de vía de 10 a 14m) la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.80 m a partir de la línea de fachada.
- b) En calles de 4to orden (ancho de vía menor de 10) la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0,60 m.

Artículo 569: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Artículo 570: Se permite el uso de loggias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la

fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

12. Sobre los Pasajes

Artículo 571: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos o cubiertos que interconecten dos vías o calles entre sí, o que den accesos a locales comerciales y viviendas de planta baja, y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 572: No se permite el cierre de entrada y salida de los pasajes, que obstaculice la libre circulación por estos.

Artículo 573: Los pasajes podrán ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios o apartamentos en planta baja.

Artículo 574: La altura libre de estos pasajes será la de la planta baja y deberán coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

13. Sobre las Marquesinas y Toldos

Artículo 575: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona y el sector en que se ubica, previa consulta y aprobación con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos en el caso de las áreas de valor patrimonial.

Artículo 576: Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 metros sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad máximo será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 577: En el caso de edificaciones con valor patrimonial, que se solicite la rehabilitación, mantenimiento o reconstrucción de las mismas y las marquesinas constituyan un añadido incompatible con la edificación, se procederá a la eliminación de la misma, previa consulta y aprobación con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 578: Se prohíbe colocar toldos, marquesinas, o elementos semejantes en fachadas de centros históricos urbanos, sitios y construcciones inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial, según



Cafetería El Pullman

determine el grado de protección establecido para cada bien. En el caso de ser aceptado el elemento, no podrá mantenerse en mal estado, ni utilizar en su ejecución o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados previamente.

Artículo 579: El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.30m.
- c) En todos los casos, la altura del plano horizontal sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 mts. Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales si es característico del sector en que se emplace.
- e) En el caso de aleros existentes de dimensiones variables no se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.

Artículo 580: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.

Artículo 581: Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.

Artículo 582: Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.

Artículo 583: Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10 metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

Artículo 584: En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:

- a) Se permitirán los toldos fijos día y noche, pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubierta). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta, tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.
- b) Los toldos se colocarán a la altura del dintel de la puerta y tendrán que ocupar todo el ancho del vano la misma.

14. Servidumbre de Vistas y Luces.

Artículo 585: Se prohíbe abrir ventanas, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos.

Artículo 586: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,60.

Artículo 587: Se pueden abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 1,80 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 1,80 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo 588: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.60 m y conformar una caja de aire o pasillo que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 589: Se podrá abrir ventanas o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 metros, las que serán de cristal, persianas fijas o celosías pero siempre que el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo 590: Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo 591: Para abrir ventanas o huecos con vistas directas hacia el inmueble cerrado del vecino no se establecerá parámetros de distancia, partiendo de que dicha pared se considerará una tapia.

Artículo 592: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 2.10m del nivel de piso terminado.

Artículo 593: Donde exista un acceso peatonal, pasajes o pasillos a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos, sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo 594: Cuando se desea abrir ventanas con vistas oblicuas, balcones mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino habrá una distancia mínima de 0.60m de esta a la pared.

Artículo 595: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
- c) Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.
- d) Cualquier ocupante al que se le autorice a construir en el fondo de su casa o en áreas de su parcela hacia donde existan visuales desde predios colindantes, puede solicitar tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

Artículo 596: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

15. Servidumbres de paso

Artículo 597: El propietario de una edificación sin salida a la vía pública tiene el derecho a acceder por la propiedad que promovió la servidumbre vecina.

Artículo 597: La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y por donde sea menor la distancia del predio dominante a la vía pública.

Artículo 598: Dicha servidumbre solo puede construirse cuando la misma no tenga otra salida posible que sobre la propiedad particular donde se pretenda establecer y no se crearán nuevas servidumbres de paso de no ser absolutamente necesarias.

Artículo 599: El ancho de las servidumbres de paso será de 1m como mínimo.

Artículo 600: Cuando se decida el cierre de la servidumbre de paso hacia áreas de varias viviendas, ya sea con rejas, puertas y otros elementos, sólo podría hacerse con el consentimiento de todos los implicados.

Artículo 601: Cuando la servidumbre de paso, tenga función de paso peatonal (vínculo entre dos áreas o calles), no podrá ser cerrada con ningún elemento que obstruya la circulación.

Artículo 602: Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios están en la obligación de consentir recibiendo la indemnización correspondiente por los perjuicios ocasionados.

Artículo 603: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales podrán establecerse servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa aprobación de los vecinos.

16. De las relaciones de vecindad

Artículo 604: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 605: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda, mientras que en el caso de las raíces podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 606: Ningún propietario de planta superior podrá realizar cualquier tipo de afectación al vecino inferior. El afectado está en todo derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

Artículo 607: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo.

17. Con relación a la Medianería.

Artículo 608: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios. Se presentan de forma general en todas las zonas de la ciudad y en especial en el Centro Histórico.

Artículo 609: La medianería puede serlo en todo o en parte de la superficie que ocupa cada vecino de no existir un título que demuestre lo contrario.



Calle Marta Abreu

Artículo 610: Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
- b) Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace el primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno o dejando el espacio que se establezca por la DMPF entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 611: De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino....pared medianera.
- Pared que toca el límite del terreno vecino.... pared contigua.
- Pared que deje cierto espacio hasta cierto límite... pared contigua.

Artículo 612: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 613: En todos los casos expresados en este artículo la propiedad de las paredes, vallas, setos es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.

Artículo 614: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianera, son los siguientes:

- a) En pared de las llamadas, en general, de cierre, o no será medianera cuando la albardilla (remate en los muros) se encuentran por un lado o plano del pavimento y por el otro presenta alguna salida o instalación hacia este último.
- b) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente trabas o pasadores que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hasta donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

1. Derecho que da la medianería.

Artículo 615: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

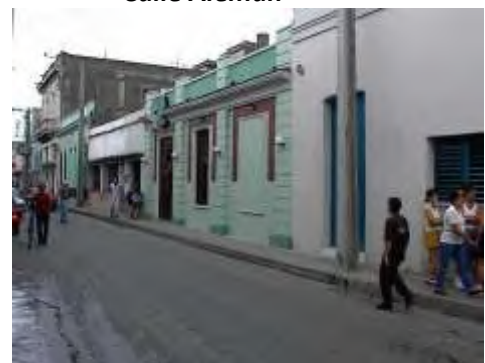
Artículo 616: Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible.

Artículo 617: En las medianerías, si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 618: Todo lo prevenido en los artículos



Calle Alemán



Calle Independencia

anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

Artículo 619: Cualquier acción sobre una pared medianera deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 620: Cualquier acción constructiva que se pretenda a ejecutar sobre la pared medianera no ocasionará daños al vecino.

Artículo 621: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 622: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

2. Obligaciones que impone la medianería

Artículo 623: En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.
- d) La regla anterior solo es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

Artículo 624: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 625: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 626: Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.

- b) Si la medianería existente esta en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 627: El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

3. Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería

Artículo 628: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.

Artículo 629: Por regla general, una medianería necesita repararse:

- a) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- c) Cuando el remate esta estropeado, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando este desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

Artículo 630: Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

18. Con relación a la aplicación del color

Artículo 631: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 632: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la solicitud de Autorización, para la realización de los trabajos.

Artículo 633: Se apercibirá al infractor (pintar sin permiso) para que realice el trámite de Autorización.



Edificios Malezas

Artículo 634: Para proceder a la pintura o limpieza de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, se cumplimentarán las orientaciones dictadas por la Comisión Nacional de Monumentos, en cuanto al procedimiento a seguir, elementos que deben destacarse mediante el uso del color, forma de aplicación, así como los posibles colores a usar.



Artículo 635: Cuando en una edificación conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde sino toda la edificación.

Artículo 636: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Oficina Provincial de Patrimonio en el caso del Centro Histórico.

Artículo 637: Es requisito indispensable la solicitud de la Autorización para la aplicación de pinturas en edificaciones o conjuntos con valor patrimonial, monumentos nacionales y locales, vías principales y otras áreas de valor de la ciudad.

Artículo 638: En edificaciones multifamiliares u otras similares que formen parte de una misma unidad edificatoria no se permitirá la aplicación de la pintura exterior en una o varias secciones independientes tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería.

Artículo 639: Para la aplicación de pinturas de exteriores, el interesado estará en la obligación de asegurar la protección de los rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, de las señales de tránsito, de las aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás elementos urbano.

Artículo 640: La aplicación de la pintura se hará de forma integral a toda la Unidad Edificatoria acorde con el estudio de color definido para la zona. En el caso de edificaciones o sitios de valor patrimonial, histórico, arquitectónico o ambiental será aprobado por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.

3.5.2. Sobre el Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica

Artículo 641: En los accesos a la ciudad se permite la utilización de elementos de señalización del tránsito, vallas informativas y otros, los cuales valorizarán la imagen de los accesos, debiendo estar autorizados por la Dirección Municipal de Planificación Física, conciliado previamente con la Dirección de Vialidad y Tránsito y el Departamento Ideológico del PCC.

Artículo 642: Cada objeto que se sitúe en el espacio público de las calles y plazas debe responder a una necesidad específica de las entidades representativas y debe

atribuírsele una función y una misión bien argumentada de acuerdo a las necesidades planteadas por el público.

1. Mobiliario urbano

Artículo 643: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros.

Artículo 644: Para la colocación del mobiliario urbano enunciados en el artículo anterior (643) se requiere de diseños normalizados y apropiado a las características de cada una de las zonas de regulación en general y de cada sector tipológico en específico, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 645: No se permite la colocación de ningún tipo de objeto en las aceras (Instalaciones, turbinas, bancos, puestos de ventas, carteles o mobiliario publico) que contribuyan a obstaculizar la circulación peatonal por las mismas.

Artículo 646: La utilización de kioscos como mobiliario urbano debe cumplir:

- a) Estar avalada por la entidad Municipal a la cual se subordinan y con la aprobación del Consejo de la Administración Municipal de acuerdo a las necesidades de la ciudad.
- b) Presentar su solicitud a la DMPF, para lo cual el inversionista aportará un croquis con su memoria descriptiva adjunta, donde se especifiquen los materiales a utilizar y dimensiones exactas.
- c) El área de los mismos no debe exceder de los 6m².
- d) La altura mínima será de 2,10 m y la máxima de 3.0m.
- e) Se expondrá claramente cualquier tratamiento con pinturas u otros materiales ornamentales a utilizar que completen la expresión de la acción.
- f) Se utilizarán tres colores como máximo, dos primarios de una misma gama y un secundario, en la aplicación de la pintura
- g) Sólo podrán cercarse siempre que las condiciones del entorno lo permitan.
- h) Estarán identificados lo más estéticamente posible con su nombre y un rótulo que represente la entidad ó empresa previo diseño del mismo.
- i) Tendrán carácter provisional.

Artículo 647: Queda prohibida la colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro de un centro histórico urbano, sitio o junto a una construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, sin antes obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda según el grado de protección establecido para cada bien, según el Artículo 61 del Decreto Ley # 55 "Reglamento para la ejecución de la ley de los Monumentos Nacionales y Locales".

Artículo 648: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados Monumentos o con Grado de Protección I y II se requerirá la aprobación de la instancia de monumentos correspondiente.

Artículo 649: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes y la DMPF

Artículo 650: No se ubicarán los cestos de basura en lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 651: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 652: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 653: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 654: No se permitirá en ningún caso la afectación del ornato con el uso de materiales no adecuados.

2. Sobre los elementos de delimitación

Artículo 655: Se permite la colocación de elementos de delimitación en puntos de ingresos a áreas peatonales (bolardos, cadenas, jardineras, etc.), siempre que no obstaculicen las unidades de emergencias como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales y considerando las normas de accesibilidad vigentes para el público en general.

Artículo 656: El diseño de los elementos de delimitación urbana responderá a un proyecto de integral que garantice una coherencia formal y evite la proliferación de diversos lenguajes.

Artículo 657: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

3. Sobre los elementos de descanso

Artículo 658: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre



circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 659: La ubicación de bancos se realizará 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 etc.

Artículo 660: Disponer de agrupaciones de bancos y asientos que favorezcan la conversación.

Artículo 661: Todos aquellos elementos de descanso (bancos, sillas, etc.) considerados exponentes de valor histórico serán conservados; en caso de excesivo deterioro se sustituirán con elementos de similar diseño y materiales.

4. Elementos de iluminación

Artículo 662: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lampares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 metros y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.



Artículo 663: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y al vandalismo.

Artículo 664: Se iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.

Artículo 665: Reforzar la iluminación de pasos peatonales, cruces, desniveles.

Artículo 666: Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 667: Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.



Artículo 668: Colocar lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

5. Carteles y Señalizaciones

Artículo 669: Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se regirá por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.



Habanatur, calle Máximo Gómez

Artículo 670: Todos los anuncios o propagandas comerciales se aprobarán por la DMPF, en correspondencia con los trámites entre esta y la Oficina de la ONAT.

Artículo 671: Se prohíbe colocar 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, elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien. En ningún caso esta ornamentación podrá conllevar el daño o deterioro de los inmuebles y será retirada por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó. Según la Ley # 2 de los Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 672: Se prohíbe escribir o colocar carteles y vallas, letreros, y en general manchar, alterar de cualquier forma, o usar indebidamente, las fachadas de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 673: Todos los anuncios o propagandas comerciales se aprobarán por la DMPF, en correspondencia con los trámites entre esta y la Oficina de la ONAT.

Artículo 674: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

Artículo 675: En ningún caso se podrá afectar el ornato, por lo que se deben adecuar a las exigencias específicas de cada zona.

Artículo 676: La colocación de señalizaciones requerirá de aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Provincial de Monumentos

en el caso de las áreas con valor patrimonial, para lo cual se presentará la documentación establecida.

Artículo 677: El rótulo y señalización de calles y plazas, se localizará en los hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de las edificaciones por placas adosadas en las fachadas principales.

Artículo 678: La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 679: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 680: En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia se dispone de forma general:

- a) La dimensión máxima será de 40 X 60 cm y podrá tener forma variable.
- b) Contendrá además, número de la patente, los caracteres propios de la identificación de la actividad que se realiza y otros elementos que se soliciten.
- c) En el caso de que en el mismo local se realicen más de una actividad deberán ser reflejadas en el mismo cartel con un diseño agradable y legible
- d) Contendrá el Niño de la Bota como identificador de la ciudad.
- e) No se permitirá el cartel de oferta sobredimensionado o fuera del lugar autorizado.



Artículo 681: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, pero esta última dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada o en contacto con esta.

Artículo 682: La colocación de los carteles sólo se permitirá en terrenos de propiedad del poseedor de la licencia de cuenta propia o lugares que este haya arrendado, en el caso de los particulares. En el caso de los estatales en inmuebles donde se estén desarrollando funciones relacionadas con el objeto social específico de cada entidad.

Artículo 683: La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 684: La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 685: Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 686: La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 687: Los materiales a utilizar serán duraderos y resistentes al intemperismo tales como PVC, metálicos, cristal, etc. con el objetivo de evitar su deterioro y garantizar la lectura del mismo a través del tiempo, al igual que una buena imagen.

Artículo 688: Las dimensiones de los anuncios en el caso de personas jurídicas no excederán los 6.00 m X 5.00 m (30 m².)

Artículo 689: Se permite la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 690: No se permite:

- a) La colocación de vallas, micro vallas, carteles, señalizaciones con falta de estética, contenido en sus textos y mala ubicación.
 - b) La colocación de micro vallas con materiales de desecho de hormigón que están en secuencia a la entrada del municipio.
- c) El exceso de información escrita ubicada en lugares inadecuados, carentes de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono y desactualización
- d) La colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades, muros, incluso, lumínicos deteriorados, obstruyendo la circulación.
- e) Las estructuras de vallas en aquellos lugares que no sean de interés para el Municipio.
- f) La colocación de carteles o anuncios en postes de redes eléctricas y telefonía.
- g) la colocación de anuncios en lugares que obstaculicen la circulación peatonal o vehicular, zonas de uso público, alejadas de la línea de fachada en zonas urbanas, o con una disposición perpendicular a la fachada cuyo borde inferior esté por debajo de 2.20 m.



Artículo 691: Con relación al dimensionamiento de los carteles en las actividades por cuenta propia se dispone para las diferentes áreas de la ciudad lo siguiente:

a) Centro Histórico y Zonas de manzanas compactas dentro de la ciudad:

Mantener las dimensiones establecidas actualmente de 60cm x 40 cm pudiendo variar su colocación de forma variable ya sea apaisada o no. La altura mínima con respecto al nivel de la acera desde la parte inferior del cartel deberá ser de 2.5m manteniendo a partir de esta altura un margen para garantizar una adecuada lectura al peatón del cartel.



Ejemplo de carteles Centro Histórico

b) Zonas de repartos residenciales:

En zonas de repartos residenciales como Escambray y algunas zonas a lo largo de la carretera de Camajuaní, donde las viviendas por lo general poseen dentro de su propiedad parcelas libres en el acceso principal a la misma, se permitirá la colocación de carteles de 60 cm de ancho y hasta 1m de altura como máximo siendo aceptada variadas formas de colocación ya sea directo al suelo o suspendido con aditamentos diseñados

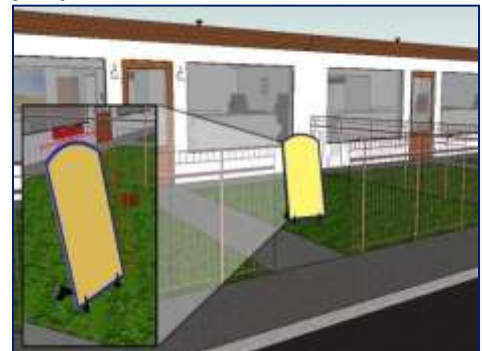


c) Zonas ubicadas en carreteras municipales

En este caso en particular, por ser carreteras donde mayormente transitan vehículos a velocidades mayores que dentro de la ciudad, se hace necesario la colocación de carteles con dimensiones mayores que las anteriormente expuestas. Se analizará cada caso en particular impartiendo las regulaciones pertinentes de acuerdo a las características del lugar en que se coloque la señalética pudiendo ser variables las formas de colocación y las dimensiones. Los mismos no deberán dificultar la circulación vehicular en cuanto visibilidad y su ubicación será dentro de la propiedad de la vivienda que desee colocarlo. En caso de que el negocio se encuentre alejado de la carretera se permitirá la colocación del cartel cerca de la misma cumpliendo las especificaciones anteriores.



Ejemplo de carteles Zonas Residenciales



Artículo 692: Periódicamente se retocarán con esfuerzo propio, por parte de las instituciones que le compete, todas las vallas, micro vallas y carteles que están mal pintadas o carezcan de pintura en los distintos lugares del municipio.

Artículo 693: Los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, tienen que cumplir con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.

Artículo 694: Se permite la colocación de elementos gráficos o artesanales que no afecten la imagen urbana del asentamiento, siempre teniendo en cuenta que no atenten contra la política de divulgación del Partido.

Artículo 695: Con relación a la ubicación de vallas, carteles y propaganda política se dispone:

- a) No ubicar en carreteras donde solo se transmiten mensajes a los que van en vehículos automotores, el mayor % de nuestra población se traslada a pie, por lo tanto debe priorizarse su uso dentro de los asentamientos humanos.
- b) La propaganda gráfica debe ubicarse donde en lugares donde sufra menos deterioro.
- c) Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 696: Corresponde al Gobierno la realización de la propaganda relacionada con los nombres de la provincia, municipios y consejos, de forma tal que éstas vallas se planifiquen en el presupuesto y que tengan un diseño homogéneo con calidad y estética.

Artículo 697: Toda la actividad de propaganda gráfica ya sea política o de otro tipo, incluirá el factor económico y la planificación, de forma tal que se logre sostenibilidad en la misma.

Artículo 698: Los elementos señalizadores: postes, carteles y otros serán diseñados y ubicados de manera que resistan los efectos destructivos de los probables desastres de la región. Pudiendo los grandes carteles ser horadados para dejar pasar los vientos o de lo contrario proveerlos de aditamentos de anclaje para la sujeción en el momento del desastre o su desmontaje.

6. Elementos de higiene pública

Artículo 699: Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades socio-culturales masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. En ningún caso su colocación obstruirá la libre circulación de personas y al menos un 10% responderán a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 700: En corredores, vía principal (calle "Leoncio Vidal"), colectoras, plaza, parque, microparque



Calle Marta Abreu

y otros espacios públicos y lugares de influencia masiva de personas, se ubicarán cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 701: Los contenedores de desechos sólidos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con metal resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intercepciones viales locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruya el tráfico vehicular, ni impida el acceso y la visualización de los inmuebles. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0.50 y 1.0 m³.

7. Buzones y teléfonos públicos

Artículo 702: En los espacios públicos se permitirá la colocación temporal de kioscos desmontables para la venta de productos culturales, turísticos y otros servicios, dentro del proyecto integrar coherente.

Artículo 703: Los buzones de correos se colocarán sobre soportes y muros de fachada y sobresaldrán hasta 0.25 metros. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1.50 metros de altura.

Artículo 704: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m de la línea de fachada (salvo en portales de uso públicos, donde esta permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada) y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.00 metros, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 metros de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.



Artículo 705: No se permite la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a entradas principales a inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular y en el interior de locales con horario limitado de servicio.

3.5.3. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 706: Se respetarán y mantendrán las características estéticas y de estilos tanto urbanísticos como arquitectónicos existentes en el Centro Histórico urbano. Predominan edificaciones medianeras los altos puntales, tipología I y II, con alturas de 1 hasta 3 y 4 plantas, fachada a nivel de la acera, vías y acera de secciones estrechas. Existen edificaciones con valores patrimoniales y/o coincide con el centro histórico urbano y se extiende hasta el Hospital Viejo.

Artículo 707: Respetar el predominio, en el resto del asentamiento de edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas planas y de

tejas a dos aguas, carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, logrando valores estéticos y de estilo, así su disposición espacial funcional.

Artículo 708: Por la importancia que representa la fachada en la calidad de la imagen urbana, se establece:

- a) Que los propietarios u ocupantes de los edificios mantendrán en buen estado las fachadas.
- b) Obligatoriedad de conservar fachadas valiosas que forman parte de un edificio ruinoso, incorporándola al nuevo diseño.

Artículo 709: En la Zona Residencial, se afianzarán los puntos focales de atracción pública cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno.

Artículo 710: Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso, deberá mantenerse exteriormente en condiciones estéticas tales que no atente contra el ornato y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que encuentre directamente subordinado.

Artículo 711: Se prohíbe en los portales de uso público o puertas de acceso a viviendas u otras instalaciones colgar macetas, jaulas u otros objetos que puedan perjudicar a los transeúntes o que afecten el ornato público.

Artículo 712: No se admitirá la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones, terrazas y otros puntos donde estos sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro sobre la vía pública o predios colindantes y atenten contra la imagen urbana.

Artículo 713: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra se prohíbe el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, limitadas y cercadas debidamente.

Artículo 714: De producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y las entidades estatales que no posean medios para su reparación quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas en un plazo no menos de 72 horas.

Artículo 715: Es de obligatorio cumplimiento por los organismos correspondientes mantener en los solares yermos, vías, aceras, portales y espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.

- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

Artículo 716: Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de las entidades estatales correspondientes, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias.

Artículo 717: Ante la presencia de derrumbes imprevistos las instancias correspondientes están en la obligación de ejecutar acciones inmediatas procediendo como sigue:

- a) Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje en los mismos plazos que se reglamenta para las demoliciones.
- b) Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes con vallas de altura no menos de 2.0 m
- c) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 718: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en la zona de valor quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona de valor.

Artículo 719: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc., colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término de 72 horas con posterioridad a la fecha de que se trate por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 720: Los lumínicos o señalizaciones que se encuentren en mal estado y afecten el ornato serán retirados.

Artículo 721: Se permite la colocación de lumínicos perpendiculares, paralelos o adosados a las fachadas, con un diseño adecuado a la arquitectura del inmueble y el entorno en que se ubica, debiendo ser consultados y aprobados por la Dirección Municipal de Planificación física y de requerirse por la Comisión Provincial o nacional según corresponda, si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 722: Toda acción en zonas de plazas, vías, pavimentos, mobiliario urbano y áreas exteriores en general irán encaminadas a rescatar los valores arquitectónicos y urbanos del entorno, eliminando toda modificación reversible que altere la coherencia y armonía de las codificaciones arquitectónicas existentes, previendo que las soluciones nuevas de pavimento y mobiliario urbano no alteren la armonía del entorno.

Artículo 723: Toda acción constructiva que altere la conformación externa de los edificios deberá ser consultada y aprobada.

Artículo 724: Los terrenos entregados con Microlocalización deberán estar debidamente atendidos por el inversionista o usufructuario.

Artículo 725: En las intervenciones de restauración y rehabilitación de edificios con valores patrimoniales, de ser necesario el desmonte de la herrería para realizar acciones constructivas, el inversionista tiene la obligación de garantizar su protección y estado de conservación, para luego su futura colocación.

3.5.4. Espacios Públicos

Artículo 726: El sistema general de espacios públicos y sus dimensiones no romperán la continuidad del tejido urbano.

Artículo 727: Los parques se ubicarán preferentemente vinculados a los sectores residenciales y se relacionarán con áreas deportivas aumentando la superficie del conjunto.

Artículo 728: Cada área de parque será completada con el equipamiento y el mobiliario correspondiente.

Artículo 729: Las superficies contarán con las pendientes mínimas que garantice la evacuación de las aguas y eviten los encharcamientos.

Artículo 730: Pavimentar con materiales duros, antiresbalantes sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Artículo 731: Utilizar texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 732: Evitar tapas, registros u otros elementos que sobresalgan en los caminos o senderos de circulación.

Artículo 733: No se colocarán elementos verticales en las áreas peatonales que constituyan obstáculos a caminantes y minusválidos.

Artículo 734: Cuando se prevean escaleras y escalinatas las mismas serán de peldaños cómodos de 40cm de huella y 12cm de contrahuella y ejecutadas con materiales antiresbalantes.

Artículo 735: Cuando se requieran escaleras de más de 10 peldaños se preverán descansos de 1.50m como mínimo.

3.6. Sección VI. ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

3.6.1 Sobre los aspectos Técnicos –Constructivos

Artículo 736: Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservarán las plantas bajas para la ubicación de servicios, comercios y otros locales de uso público cuando en el territorio donde se localicen exista las necesidades de éstos servicios o las condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 737: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

Artículo 738: En las edificaciones existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascarados en las azoteas de las edificaciones.

Artículo 739: Con relación a la construcción de cisternas se dispone:

- a) Podrán construirse soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad en caso de viviendas aisladas.
- b) En los edificios multifamiliares la cisterna se ubicará de acuerdo a lo previsto en el proyecto ejecutivo, cumpliendo con la RC3035:1980.
- c) Todo propietario puede abrir una cisterna en los límites de su propiedad, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- d) Si la cisterna se abre próximo a los límites de propiedad vecina, se separará como mínimo 1.00m de ésta.
- e) Se admite la localización de cisternas en jardines y otras áreas de la edificación evaluándose casuísticamente su ubicación. Se regula que el brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno. En casos excepcionales se evaluará casuísticamente.
- f) Cualquier daño que se ocasione a terceros en el proceso de construcción de cisternas, estos serán solucionados ante de terminada la obra y corren por parte del que afecta u ocasiona los mismos
- g) No se permite la ubicación de cisternas en áreas públicas (calles, aceras, parques, microparques, etc.). En casos excepcionales para uso comunitario se evaluará casuísticamente y no podrán afectar la circulación. Es competencia de la Dirección Municipal de Planificación Física previa consulta con la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado evaluar y autorizar las solicitudes.

Artículo 740: Las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos, se analizarán de forma casuística y en correspondencia con la zona en que se ubican, respondiendo a las regulaciones planteadas para éstos.

Artículo 741: Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda el área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 742: Se permitirá el reforzamiento estructural de cualquier edificación siempre que la solución se adapte a sus características particulares y no desvalore la arquitectura original del inmueble.

Artículo 743: Se prohíbe la colocación de tanques o equipos en balcones, terrazas y otros puntos desde donde sean visibles en el exterior o afecten estructuralmente a la edificación.

Artículo 744: Se prohíbe la ocupación del espacio público para crear facilidades temporales (elevadores, grúas viajeras o fijas, almacenes de materiales, pañoles y otros). En casos excepcionales se otorgará autorización que especifique el área de la vía pública, tiempo y condiciones de ocupación del espacio, para no interrumpir de forma total la circulación peatonal y vehicular.

Artículo 745: Durante el período de ejecución de cualquier obra se prohíbe la acumulación de materiales en el espacio público.

1. De la Tipología Constructiva

Artículo 746: Se permite la utilización de la tipología constructiva 1, 2 y 3, según las características de la zona de intervención y del área específico, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 747: La utilización en nuevas construcciones de las tipologías constructivas 4 y 5, estará condicionadas al análisis casuístico de la zona en que se ubicarán y la función para la que están destinadas, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.



Calle Maceo

Artículo 748: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

Artículo 749: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

2. De los ritmos y proporciones entre vanos y macizos en fachada.

Artículo 750: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en las construcciones en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren el entorno y no estén en correspondencia con lo dispuesto para cada zona.

Artículo 751: Cualquier modificación en relación con los ritmos y proporciones de vanos, así como de macizos en fachadas estará autorizado por la Dirección Municipal de Planificación Física y/o por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio Cultural si se tratase de una edificación con valores patrimoniales o de un entorno comprometido por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y/o ambientales

3. Sobre los Enchapes.

Artículo 752: No se autorizan los enchapes en porciones de las edificaciones clasificadas de valor patrimonial.

Artículo 753: El diseño responderá a una solución arquitectónica y artística que contribuya a la cualificación del entorno, en ningún caso a su afectación visual.

Artículo 754: Los materiales a utilizar en los enchapes:

- Estarán en correspondencia con el estilo arquitectónico de la edificación.
- Se evitará el empleo de piedras chinas pelonas en fachadas directamente vinculadas al tránsito peatonal.



4. De los tipos de fenestración

Artículo 755: Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos del sector tipológico en que se ubica, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Provincial de Patrimonio si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 756: En edificaciones unifamiliares se podrán modificar las proporciones de los vanos de puertas y ventanas teniendo los primeros un ancho mínimo de 1m y una altura mínima de 2.10m.

Artículo 757: En edificaciones multifamiliares deberá cubrirse el vano en toda el área si se produce la modificación parcialmente; pudiéndose modificar los vanos existentes si se produce una remodelación general de la edificación.

Artículo 758: En todos los casos el diseño se integrará al resto de la carpintería de la propia edificación.

Artículo 759: En edificaciones no residenciales el diseño se debe ajustar a la función del local en cuestión

Artículo 760: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial, la nueva carpintería respetará y repetirá el diseño de los restantes originales.

5. Sobre los Pavimentos.

Artículo 761: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Artículo 762: Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 763: Respetar los pavimentos de adoquines en las áreas de valor.



*Pavimento del Monumento
Tren Blindado*

6. Sobre los Garajes

Artículo 764: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50 - 3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 765: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad podrán ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 766: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 767: Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 768: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba

Artículo 769: Sólo se permitirá, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, siempre que sus condiciones y características lo

permitan, y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad.

Artículo 770: Las construcciones de garajes en zonas de edificios multifamiliares responderían al proyecto general del área, pudiendo formar parte del edificio o como áreas puntuales dentro del conjunto. No se permiten construcción de parqueos por iniciativa particular en las áreas de edificios multifamiliares.

Artículo 771: Los materiales a utilizar serán duraderos y de calidad, en correspondencia a los utilizados en la zona.

7. Requerimientos para la colocación de aires acondicionados

Artículo 772: En los sectores donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera no se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales. Sólo en casos excepcionales, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Oficina Provincial de Patrimonio si se tratase de un inmueble de valor patrimonial, se autorizarán por debajo de ésta medida.

Artículo 773: Se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados hacia los pasillos laterales de las edificaciones, siempre que no obstruyan la circulación, ni constituyan una barrera arquitectónica.

Artículo 774: No se permite la colocación de los aires acondicionados en los límites de propiedad entre 2 edificaciones contiguas o con paredes medianeras, ya sea hacia pasillos, patios y/o espacios construidos o no construidos de una de las 2 edificaciones, excepto cuando existe acuerdo entre ambas partes.

Artículo 775: La colocación de los aires acondicionados no podrá efectuarse a una altura menor de 1.80 metros.

Artículo 776: Se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados hacia los pasillos laterales de las edificaciones, siempre que no obstruyan la circulación, ni constituyan una barrera arquitectónica.

Artículo 778: No se permite la colocación de los aires acondicionados en los límites de propiedad entre 2 edificaciones contiguas o con paredes medianeras, ya sea hacia pasillos, patios y/o espacios construidos o no construidos de una de las 2 edificaciones, excepto cuando existe acuerdo entre ambas partes.

8. Sobre los Tipos de Cubierta

Artículo 779: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos



excepcionales cubiertas de superficies curvas, previo análisis de la zona y sector en que se ubique y contando con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Provincial de Monumentos si se encontrase en zona de valor patrimonial.

Artículo 780: Con relación a las cubiertas inclinadas:

- El caballete será paralelo a la vía pública.
- Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana. (NC 54-157 a la 159).
- Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Artículo 781: Con relación a las cubiertas curvas:

- Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.
- Se evitarán en obras de tipología doméstica.

Artículo 782: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 4, con las siguientes condicionales:

- En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra.
- En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

3.6.2. Con relación a los tipos de intervención a nivel urbano y arquitectónico.

Artículo 783: Se admiten obras de conservación, rehabilitación, remodelación y restauración de las edificaciones existentes, así como de las instalaciones de producción, siempre que en éstas últimas no se produzcan crecimientos en sus áreas.

Artículo 784: Se admiten obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstos por su régimen de uso en cada zona definida en la ciudad y acorde con lo estipulado en el Capítulo IV.



Artículo 785: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda.

Artículo 786: Se prohíben las nuevas construcciones reparaciones mayores, ampliaciones, construcciones en azoteas, entresijos y desgloses que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo 787: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscritos en el Registro de

Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

3.6.3. Intervenciones en edificaciones con grado de protección

Artículo 788: En edificaciones de grado de protección I, II y III, consideradas de valor patrimonial, se permitirán las obras referidas a cada grado de protección, según se establece en la Sección II, Capítulo 3 y previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 789: Es obligatorio salvar y proteger los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones y monumentos declarados dentro y fuera de la zona de valor. a través de acciones de conservación o de restauración total.

Artículo 790: En las edificaciones declaradas Monumentos los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea solo se autoriza siempre y cuando no se afecte la imagen urbana y el índice de ocupación de suelo establecido para la zona funcional, previa consulta y aprobación de la Oficina Provincial de Patrimonio correspondiente.

Artículo 791: Los pies derechos de construcción declaradas monumentos solo podrán ser sustituidos con otros de igual material o diseño.

3.6.4. De las acciones constructivas

Artículo 792: Se admiten acciones constructivas tanto de demolición, unificación, ampliación y nueva construcción, siempre en correspondencia con lo dispuesto en la zona y el sector tipológico que pertenezca, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Comisión Provincial de Patrimonio si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 793: La tecnología constructiva y materiales de construcción a utilizar en cada caso, estarán en función de las características constructivas de cada edificación y del conjunto urbano, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno.



Artículo 794: No se permitirá la utilización de espacios públicos para crear facilidades temporales. En casos excepcionales se otorgará autorización que especifique el área de

la vía pública, tiempo y condiciones de ocupación del espacio, para no interrumpir de forma total la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 795: Durante el periodo de ejecución de cualquier obra no se permite el depósito de escombros y la acumulación de materiales en los espacios públicos.

Artículo 796: Quien tenga que demoler o construir y/o una obra que pueda perjudicar el ornato, a la seguridad pública o a tercero, adoptará las precauciones pertinentes y efectuar con este fin las obras accesorias indispensables.

3.6.5. División y unificación de viviendas.

Artículo 797: Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes a la diferenciación respectiva de las nuevas viviendas.

Artículo 798: No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican éstas, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 799: No se admiten divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25m² por vivienda, ventiladas, iluminadas además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

Artículo 800: En todos los sectores tipológicos residenciales se admiten las unificaciones de viviendas de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley No.65. "Ley General de la Vivienda." del 23 de diciembre de 1988, siempre que no produzcan alteraciones estructurales o de fachadas y aprobadas mediante licencia de construcción.

Artículo 801: No se autorizará la división o unificación de las viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabilitación.

Artículo 802: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 803: La acción constructiva referida a las divisiones cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- b) Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25m² permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).

c) Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

3.6.6. De las construcciones en azoteas y ampliaciones

Artículo 804: Las ampliaciones en azoteas en construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales sólo podrán efectuarse la previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos según corresponda.

Artículo 805: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, así como el estado técnico de la edificación y las características del inmueble



Artículo 806: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Artículo 807: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

Artículo 808: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá hacerse cuando el estado técnico y estructural del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos y urbanos, avalados esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 809: En el caso de las edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares, en el caso de las de administración propia se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.

Artículo 810: En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permitirán el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.

Artículo 811: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 812: Se prohíben las cajas de escaleras en azoteas en el centro histórico, solo podrán evaluarse por los organismos pertinentes cuando éstas no sean visibles y no afecten la volumetría del inmueble. El acceso a la azotea será por una escalera expuesta, ubicada en patinejos, patios, pasillos laterales, nunca al frente, visibles desde la calle y/o desde el entorno.

3.6.7. Con relación a las escaleras a plantas altas Ubicación y características

Artículo 813: Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, estas pueden ser metálicas o de hormigón, siempre que se cumplan de forma obligatoria con el resto de lo planteado en este artículo

Artículo 814: En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal.



Artículo 815: En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permite la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal).

Artículo 816: Se permitirá la construcción de escaleras en el área de jardín siempre que no sea posible por pasillos laterales o afectando parte de la vivienda.

Artículo 817: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75 m, como mínimo a partir del borde interior de la acera.

Artículo 818: Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75 m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1.00 m como mínimo si el pasillo es de tránsito.

Artículo 819: Sobre las escaleras se plantea:

- a) Se prohíbe la construcción de escaleras fuera de los límites de propiedad las mismas se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro
- b) Sólo podrán construirse dentro de los límites de propiedad, nunca en espacios públicos (aceras, vías parque, micro parques, áreas verdes públicas, etc.)ni áreas pertenecientes a colindantes.



c) Se prohíben las visuales hacia colindantes, es obligatoria la ejecución de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

Artículo 820: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de éstas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, cumpliendo con las regulaciones planteadas en este documento.

Artículo: En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente en el interior de la edificación.

Artículo 821: En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal o el 100% cuando exista una tercera parte disponible para tal construcción; de lo contrario queda prohibida la construcción de la misma en dicha faja de portal.



Artículo 822: Cuando se construyan escaleras para obras nuevas o divisiones se autorizan escaleras en el área de jardín siempre y cuando no constituyan un obstáculo para la vivienda del primer nivel y su diseño no afecte el ornato de la zona.

Artículo 823: La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativa, con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.

Artículo 824: En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, se prohíbe la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamado $\frac{1}{2}$ portal) pudiéndose construir en el interior de la edificación segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente. Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.

Artículo 825: En nuevas construcciones en planta alta o divisiones, se permitirá la construcción de las escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada cuando no sea posible su construcción en la faja correspondiente al portal.

Artículo 826: Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1.00m como mínimo si es pasillo de tránsito.

Artículo 827: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera

Artículo 828: Las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpen la circulación.

Artículo 829: Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.

Artículo: 830 Se permitirá la construcción de escalinatas de acceso en faja de jardín únicamente cuando por desniveles topográficos el nivel de piso del portal así lo requiera con un ancho mínimo de 1.20m.

Artículo 831: Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0,90 y de 1,20m según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas según sus normas con materiales incombustibles.

Artículo 832: Las escaleras de emergencia se atenderán a lo establecido a este fin por las normas de protección contra incendios.

3.6.8. De los Materiales de Construcción

Artículo 833: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las características constructivas de cada edificación con los existentes en el entorno y la zona en que se ubiquen.

Artículo 834: Se deberá incorporar, además de los materiales tradicionales al tratamiento de las fachadas, de ser posible, materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

Artículo 835: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos, los materiales a emplear serán preferiblemente del tipo original o antiguo recuperado. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para garantizar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas y será obligatoria la aprobación, además, de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 836: En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que la caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

Artículo 837: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, en ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Artículo 838: Se admiten los siguientes materiales:

- Paredes: serán de ladrillos, bloques o elementos semiprefabricados y prefabricados.

- Techos: losas de hormigón, tejas de barro francesas o criollas, elementos semiprefabricados.
- Pisos: de granito, mosaicos, cementos o losas prefabricadas.

Artículo 839: El empleo o no de fibrocemento, zinc, y otros elementos ligeros para cubiertas, será regulado de acuerdo con la zona donde se ubique la edificación.

Artículo 840: Se podrán utilizar otros materiales que por su calidad y estética lo permitan, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 841: Se prohíben las paredes de cartón, yagua, tablas de palma y materiales de desechos en general, así como cubiertas de guano dentro del límite de la ciudad. De forma casuística y en dependencia del sector en que se ubique se permite el uso de la madera y guano.

3.6.9. Sobre los Mezanines, Barbacoas, patios y patinejos

1. Sobre los Mezanines

Artículo 842: Se permitirá la construcción de mezanines solamente en las plantas bajas de las edificaciones excepto en las de Grado de Protección I, con destino a usos públicos y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3,0m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo 2,40 m.

2. De las Barbacoas

Artículo 843: Se permite la construcción de barbacoas para uso doméstico o residencial, excepto en edificaciones de Grado de Protección, siempre que el estado técnico de la edificación existente en la que se pretenda construir lo permita, la carga de uso no afecte a ésta y que se cumpla además las siguientes regulaciones:

- a) Se localizarán sólo en planta baja y a partir de la tercera crujía en las plantas de las edificaciones existentes.
- b) Para su ejecución se emplearán materiales resistentes del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas.
- c) La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2,40m como mínimo.
- d) Contar con adecuada ventilación e iluminación natural.

3. Patios y patinejos

Artículo 844: Los patios de servicio de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de éstas y en caso que den a las fachadas principales se enmascararán con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 845: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2,00 metros cuadrados en cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0,80 metros. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

Artículo 846: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de servidumbres de vistas y luces referidas en el Sección V Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.1. Tipos y elementos de fachadas”, Punto 14 Servidumbre de Vistas y Luces, de éste Capítulo III.

3.6.10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 847: Toda nueva edificación que se construya, ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar, está obligada a cumplir con las normas de accesibilidad al medio físico vigente.

Artículo 848: Se establecerán de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones referidas a los siguientes usos: museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

Artículo 849: Todas las nuevas vías permitirán el acceso de sillones de ruedas como medida para romper las barreras arquitectónicas, utilizándose en estos casos rampas en las cercanías de las esquinas de cada manzana.

Artículo 850: En todos los proyectos tanto de urbanos como arquitectónicos, se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán norma cubana para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 851: No se autoriza la colocación de elementos en aceras y portales de uso público que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.



Artículo 852: El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocarán de forma tal que en ningún caso constituyan un impedimento para el peatón, de manera que no invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

Artículo 853: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública constituyendo barreras arquitectónicas.

Artículo 854: No se permitirá la colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 855: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 856: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales antiresbalables.

Artículo 857: Se recomienda el cambio de textura en la superficie de la acera cercana a las rampas.

Artículo 858: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

Artículo 859: Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, ciclos, obstáculos y otros similares que dificulten el tránsito peatonal.

Artículo 860: De ser posible, las señalizaciones se ubicarán en las paredes, en franjas protegidas, para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

Artículo 861: La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será no menor que 2 .20 m.

Artículo 862: Para salvar diferencias de nivel de alguna importancia, se hace necesario recurrir a la construcción de rampas, escaleras o incluso ascensores u otros aparatos o equipos elevadores o transportadores (escaleras, rampas móviles y cintas transportadoras).

Artículo 863: Siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

Artículo 864: Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

3.6.11. Demoliciones

Artículo 865: Los inmuebles en mal estado de conservación aparentemente se someterán a un dictamen técnico (de oficio o solicitud de personas naturales o jurídicas), elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 866: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones en los cuales exista un supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, estimándose un

costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

Artículo 867: Antes de proceder a la demolición parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección). Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

- a) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- b) El acopio de los escombros se realizarán en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.
- c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00 mts.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 868: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

- a) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposible o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.
- b) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.
- c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.

Artículo 869: La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en que se ubica y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 870: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- a) Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- b) Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- c) Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.
- d) Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe, en edificaciones con grado de protección III y IV.

Artículo 871: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de

protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 872: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones con grado de protección no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- c) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

1. Sobre las demoliciones de paredes medianeras.

Artículo 873: Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del propietario y vecino colindante. De no existir acuerdo entre las partes el que pretende realizar la demolición debe acudir a los tribunales para obtener la autorización.

Artículo 874: Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

Artículo 875: Quien quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo presente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.



2. De las Obras Forzosas.

Artículo 876: Los edificios en mal estado que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación resultara declarado en peligro será demolido o apuntalado en breve plazo, siendo la Dirección Municipal de la Vivienda la encargada del trabajo, en el caso de las viviendas.

Artículo 877: En el caso de las edificaciones estatales en mal estado declarados en peligro y que resulte un amenaza para estos o terceros, será responsabilidad de la entidad jurídica su demolición, apuntalamiento o reconstrucción, de inmediato, previa aprobación de los organismos pertinentes.

Artículo 878: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 879: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 880: Para la construcción o reparación de un inmueble definirá un plazo no mayor de un año para la culminación de los trabajos, vencido el tiempo si no se ha terminado o empezado la obra será necesario renovar la Licencia.

Artículo 881: Es obligatorio el inicio de las obras a partir de la fachada.

Artículo 882: La Dirección Municipal de Planificación Física tiene la facultad de retirar, anular, modificar o paralizar las Licencias de Obras siempre que existan litigios, violaciones o las circunstancias lo requieran.

Artículo 883: La Dirección Municipal de Planificación valorará y aprobará los chaflanes en edificaciones esquineras para facilitar la visibilidad o asegurar a los peatones, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos para el caso del Centro Histórico.

Artículo 884: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

Capítulo IV

Capítulo IV



CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

Artículo 885: Las Regulaciones Específicas de Intervención Urbana están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Generales de Intervención Urbana (Capítulo 3) sintetizadas y graficadas en el Capítulo 6.

Artículo 886: Las disposiciones generales relacionadas con el medio ambiente, para todos los grupos se corresponden con las planteadas en el Capítulo 3, Sección I “Calidad del Medio Ambiente”, de este documento.

Artículo 887: Cada una de las Zonas Regulación, se corresponden con la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

4.1. Sección I. ZONAS CIUDAD SANTA CLARA

Artículo 888: La zonificación abarca el área ubicada en el interior del límite urbano de la ciudad de Santa Clara, existiendo un predominio del uso residencial, complementado con las restantes zonas y estructurados por la vialidad, los espacios públicos y los espacios verdes.

Artículo 889: La ciudad de Santa Clara, se divide en 12 zonas, siendo éstas:

1. Zona Centro Histórico (ZCH)
2. Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)
3. Zona Residencial Edificios Multifamiliares (ZREM)
4. Zona Residencial Intermedio (ZRI)
5. Zona Residencial Periférico (ZRP)
6. Zona Residencial Precario (ZRPr)
7. Zona de Alto Valor (ZAV)
8. Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes (ZEPAV)
9. Zona Grandes Instalaciones (ZGI)
10. Zona de Producción (ZP)
11. Zona Nuevos Desarrollos (ZND)
12. Zona Turística (ZT).



4.1.1. ZONA CENTRO HISTÓRICO (ZCH)

Artículo 890: Constituye el eslabón capaz de integrar el pasado con el presente y el futuro deseado a través de su propia presencia; constituye, dentro de la urbanización, la esencia y origen de su propia vida, donde confluyen todas sus funciones y sus principales valores. El centro histórico coincide con el principal centro de servicios de la ciudad, con predominio de actividades comerciales, administrativas y de servicios.



Vivienda calle Alemán

Se corresponde con la Zona 5 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 891: Se consideran dentro de esta zona el Centro Histórico declarado y su Transición.

Artículo 892: Con relación a la protección y preservación Patrimonial, se respetará lo planteado en el Decreto 55, Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales” (Capítulo VIII) y que se expresa en el Capítulo III Sección II, Protección y Preservación Patrimonial de estas regulaciones.

Artículo 893: Se aclara además que existen edificaciones aisladas con valor patrimonial en proceso de estudio, que se listan en el **ANEXO No II** y que están ubicadas en las distintas zonas y sectores de la ciudad, contenidas en el Inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales y que junto a los monumentos declarados por la Comisión Nacional deben cumplir con lo planteado en estas regulaciones.

Artículo 894: Todo cambio en construcciones de valores patrimoniales y declarados, ya sea Monumento Nacional o Local o no, deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según el grado de protección establecido para cada bien. Cualquier acción constructiva de mantenimiento, conservación, rehabilitación etc., debe ser valorada y aprobada por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos según establece el Decreto Ley 55.



Artículo 895: Caracterización
El Centro Histórico Urbano de Santa Clara forma parte de nuestra identidad, destacado por su significación cultural, histórica o

social, e inscrito de oficio en el Registro Nacional de Bienes Culturales, y por lo tanto, sujeto a lo dispuesto en la referidas Ley #1, Ley de Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, para su protección. Coincide con el actual Consejo Popular Centro y abarca un área de 1.28km². Constituye la zona de mayor valor, relacionada al origen y desarrollo histórico cultural de la ciudad.

Este sector incluye zonas declaradas Monumento Nacional como es el Parque Leoncio Vidal y su entorno, la Iglesia El Carmen y su entorno y las áreas declaradas Monumento Local (Sectores Monumentos Aislados: la Escuela “Vietnam Heroico” y el Palacio de Justicia), que dada la importancia de estos se analizan dentro de la Zona de Alto Valor (ZAV)

Se caracteriza por una coherente diversidad de estilos, sus edificaciones generalmente de un nivel, con una trama ortogonal regular, de manzanas compactas, calles y aceras estrechas que muestran una imagen arquitectónica y urbana ecléctica, donde cada época ha dejado su huella.

Artículo 896: Es de obligatorio cumplimiento lo planteado en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo” el cual define:

- a) Los espectáculos y actos públicos celebrados en un Monumento Nacional o Monumento Local no pueden conllevar daño de ningún tipo al monumento en cuestión, ni alterar el carácter del mismo. En todos los casos, las representaciones, espectáculos, filmaciones, actividades deportivas y recreativas y actos públicos deberán ser aprobados por la Comisión Nacional o Provincial según corresponda.(Art ículo46)
- b) No se permitirá la instalación de industrias, centros productivos, explotación de minas y canteras, evacuaciones de desperdicios, instalaciones de sanidad o cualquier otro agente que, aún fuera de los límites declarados en un monumento o zona de protección, conlleve algún tipo de contaminación que afecte el aspecto o integridad del monumento. (Art ículo55)
- c) Ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de terrenos yermos o espacios privados o públicos ubicados dentro de los límites de un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, para almacenar materias primas, productos terminados o residuales, estacionar o depositar vehículos o equipos o darles cualquier otro uso similar, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido.

Artículo 897: Sobre la Protección y Preservación Patrimonial se dispone:

- a) Se respetará lo planteado en las Regulaciones Generales de Intervención Urbana, Capítulo III, Sección II, referidos a las zonas de protección, grado de protección y la clasificación de las edificaciones con grados de protección.
- b) Según Decreto 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros del 29 de noviembre de 1979 en su Capítulo VIII Artículo 39 se clasifican las edificaciones ubicadas en esta área

en distintos grados de protección por lo que para cualquier acción constructiva se requiere de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos, aparato ejecutivo de la Comisión Provincial de Monumentos.

- c) Las áreas de reserva dentro de este sector sólo serán ocupadas con el previo consentimiento de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 898: Pertenecen a esta zona

a) ZCH-1 Zona Protección

- Subárea 1-1
- Subárea 1-2

b) ZCH-2 Zona de Transición.

A. Zona Protección (ZCH-1)

Artículo 899: Caracterización

Constituye el área declarada Zona de Protección y de mayor valor arquitectónico. Dentro de esta zona se localizan dos áreas declaradas Monumento Nacional: el Parque Leoncio Vidal y su entorno y la Iglesia de El Carmen y su entorno.

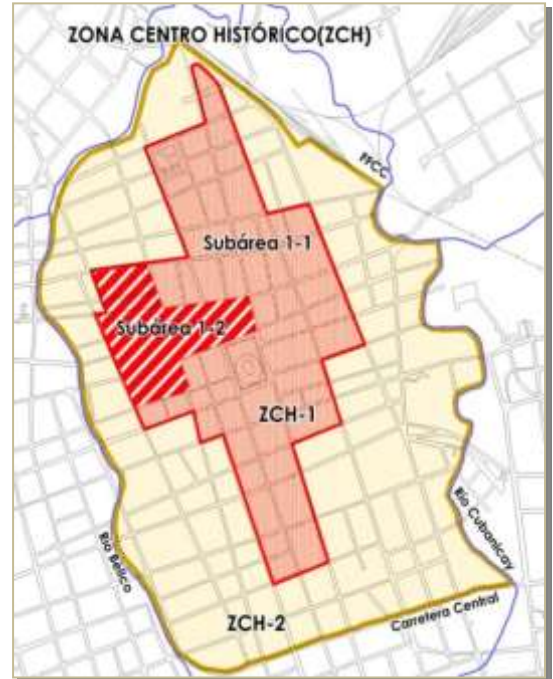
Esta área está definida por puntales generalmente elevados, con instalaciones que poseen más de cinco metros en planta baja, vanos por lo regular próximos al nivel del piso inferior y alcanzan un 60% de la altura total de las edificaciones de una planta.

Existe una integración entre edificaciones de distintas épocas en relación al puntal, que incluye a las construcciones de más de un nivel, ya que las plantas altas se inician a partir del remate superior de las edificaciones de un nivel aledaño, existiendo una moldura, balconería o elemento decorativo de continuidad en sentido horizontal, entre la parte superior de las obras de una planta y el entrepiso de las de más de un nivel.

Incluye edificaciones de diferentes códigos por lo que se hace necesaria su división en dos subáreas.

• **Subárea 1-1**

Esta subárea presenta predominio de edificaciones del período tradicional. Las condiciones específicas de ésta son la existencia del techo de teja apoyado sobre aleros, que por lo



Vivienda calle Cuba

general son construcciones de la primera mitad del siglo XIX, con realizaciones de pretil compacto que pertenecen a la segunda mitad y el eclecticismo inicial del siglo XX.

Otros aspectos son los puntales elevados, sobre los cinco metros, y las fachadas en general lisas con parquedad en elementos decorativos limitados y pilastras entre vanos, guardapolvos, aleros o pretils que dan al remate predominio de la horizontalidad en las edificaciones. Un detalle importante en la fachada con las rejas que resguardando los vanos se ubican prácticamente manteniendo aproximadamente, igual el ancho del muro que el de los vanos, siendo a fines del XIX más pequeños el ancho entre muros. Las rejas como elemento fundamental se ubican con frecuencia voladas sobre la vía peatonal a unos veinte centímetros de la línea de fabricación exterior.

Desde el punto de vista interno en esta subárea se encuentran las soluciones más amplias de patio interior de forma claustal, no observadas en otras áreas, aunque lo más difundido es la planta en forma de L o C, siendo en la mayoría de los casos techos de teja.

- **Subárea A1-2**

Esta es la porción mayoritaria de la Zona de Protección del Centro Histórico Urbano con un predominio de las edificaciones eclécticas provenientes de las primeras décadas de la república aunque existen entornos reducidos donde predominan las obras modernas.

Como condicionantes principales se aprecia la utilización del pretil generalmente con balaustrada, conformando un elemento horizontal, unido a la cornisa y el friso, que integra a las diferentes edificaciones contiguas. El elemento de integración horizontal se observa con la presencia del alero de la cubierta de teja en las construcciones de mejores posibilidades económicas por lo general existe un predominio de la conformación apaisada. Entre sus características particulares, presenta el puntal más elevado con un promedio de seis metros de altura en la planta baja.



Restaurante 1800



Casa de la Cultura



Edificio calle Cuba y Parque

En general las acciones constructivas irán encaminadas a preservar las condicionantes eclécticas y su interacción armónica en otros códigos.

1. Derrotero

Artículo 900: Derrotero SHC1 Zona de Protección.

Partiendo del vértice norte del Parque de los Mártires por la calle Unión hasta el vértice este del propio parque, tomando la calle Maceo hasta girar en ángulo recto hacia la izquierda en la intersección con la calle Julio Jover siguiendo hasta girar hacia la derecha al llegar a la calle Unión, siguiendo por esta para girar a la derecha en la intersección con la calle Gloria, siguiendo por la calle Gloria hasta girar a la izquierda en la calle Maceo y continuar por esta en dirección sur para girar a la derecha en la calle Candelaria hasta volver a girar a la derecha en la calle Colón y seguir por esta hasta la calle Síndico donde se gira en ángulo recto hacia la derecha y continuar por esta hasta la calle Villuendas donde se gira en ángulo de 90° a la derecha siguiendo por esta hasta la calle San Cristóbal en la que se gira a la izquierda y luego a la derecha en la calle Juan B. Zayas continuando por la misma hasta girar en ángulo de 90° hacia la izquierda en la intersección con la calle Rafael Tristán para volver a girar hacia la derecha en la calle Alemán continuando por esta hasta girar a la derecha en ángulo de 90° en la calle Independencia y volver a girar a la izquierda en la intersección con la calle Esquerria continuando por esta hasta girar hacia la derecha en la intersección con la calle Martí siguiendo por la misma hasta girar hacia la izquierda en la intersección con la calle Máximo Gómez y luego volver a girar hacia la derecha en la calle San Pablo hasta la intersección con la calle Luis Estévez donde se gira hacia la izquierda hasta llegar al punto de partida en el vértice norte del Parque de los Mártires.

2. Estructura de la manzana y trazado urbano.

Artículo 901: Toda intervención dentro de los límites del Centro Histórico, ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico debe adecuarse a la morfología definida por el trazado urbano conservado. No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter histórico de la retícula urbana. En tal sentido, deben respetarse las secciones viales características de este territorio.

Artículo 902: Es obligatoria la ocupación de la manzana con construcciones en todo su perímetro. De manera excepcional, y con carácter temporal, se podrán dedicar parcelas para usos públicos.

Artículo 903: En cada sub-área se respetará y mantendrá:

- a) La conformación de los lotes y manzanas.
- b) La forma predominante de asociación de las

Estructura de la manzana



edificaciones característica en cada sub-área y en especial de la manzana en cuestión.

Artículo 904: Las acciones constructivas que se aprueben se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes utilizando la medianería y las paredes contiguas, manteniendo la morfología urbana (la manzana).

Artículo 905: Para toda acción constructiva se respetará el perfil y volumetría urbana, teniendo en cuenta la altura de los puntales y volúmenes predominantes en el entorno

Artículo 906: Se respetará y mantendrá las líneas reguladoras predominantes en aquellos perfiles donde permanezca una uniformidad coherente. Estas líneas estarán referidas a alturas de los pretiles, alturas de las cornisas, alturas de los vanos, y las proporciones entre muro y vano.



Artículo 907: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será de 0.75% a 0.85% como mínimo y el CUS se permite superior a 1, dada las características morfológicas de estas áreas, tanto la de Protección como la de Transición.

Artículo 908: Se conservarán los espacios abiertos en el interior de las manzanas que conforman los patios centrales, pasillos laterales y traspacios, según la tipología característica de cada edificación. En los casos que hayan realizado nuevas construcciones en los mismos, se recuperará su área y forma original en posteriores intervenciones de rehabilitación.

Artículo 909: En las parcelas libres donde se vaya a hacer uso temporal del espacio, sin que implique construcción, será obligatoria la ejecución de un cierre (reja, muro, etc.) a nivel con la línea de fachada. La altura mínima de dicho cerramiento será de 2.00 metros y la máxima permitida el puntal promedio de la planta baja de las edificaciones colindantes. Se prohíbe el uso de malla eslabonada.

Artículo 910: La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre tendrá siempre carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deportes, servicios, etc.

Artículo 911: Se prohíbe el uso de nuevas construcciones para almacenaje y talleres.

3. Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 912: Se caracteriza esta zona por la parcela compacta, en la que la edificación ocupa el 85 % de la superficie total, y el 15 % restante se dedica a patios y traspacios. El COS mínimo será de 0.75%-0.85%. El CUS se permite superior a 1, según el número de niveles permisibles en el área.

Artículo 913: Las intervenciones sobre patios y patinejos se regirán por las siguientes regulaciones:

- a) En inmuebles destinados a uso público se permitirá el cierre del patio central y/o lateral cuando se requiera climatización mecánica, siempre que se utilicen estructuras ligeras y traslúcidas que favorezcan la entrada de aire y la percepción del espacio original. Este cierre puede desarrollarse a nivel de azotea o entre niveles si la función es compartida.
- b) Se permitirá la recuperación de aquellos patios cerrados con posterioridad a la ocupación del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias.
- c) En casos de rehabilitaciones para uso residencial, también procede el inciso anterior. Se podrán abrir patinejos en los edificios con grados de protección III y IV, siempre que no afecten la estructura del edificio y no se exprese en fachada.
- d) Los patinejos serán obligatoriamente accesibles para garantizar la limpieza. Se permitirá la colocación de lavaderos, aires acondicionados, etc, en un área inferior al 40 % del total, siempre que no ocasionen molestias por ruidos o por la caída libre del agua residual.

Artículo 914: Las aguas de los techos se dirigirán por conductos a los tragantes localizados en las aceras pavimentadas, por debajo de estas, o al dren de la calle, por debajo del contén

4. Alineación de las edificaciones.

Artículo 915: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones existentes que caracterizan a esta zona y contar con la fachada principal paralela o de frente a la vía.

Artículo 916: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines, según las características morfológicas de cada sector y la predominante en la cuadra en que este ubicada la construcción que se vaya a intervenir o ejecutar.

Artículo 917: Es obligatorio respetar la franja de portal de uso público en las instalaciones que lo posean alrededor del Parque Vidal y hacia determinados ejes comerciales como el Boulevard.

Artículo 918: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo”, Artículo 55, el cual define que queda prohibida la alteración de las líneas de fachadas dentro de los centros históricos



Fachada oeste Parque Vidal



Calle Máximo Gómez y Padre Tudurí

urbanos y sitios urbanos inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos.

5. Tipos y elementos de fachada

a) De los Cercados.

Artículo 919: Se prohíbe el cercado o cualquier tipo de obstaculización del acceso a los portales públicos corridos.

Artículo 920: Solo se permitirán cercados en aquellas áreas donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.



Escuela Viet Nam Heroico

Artículo 921: En las edificaciones declaradas Monumento Nacional o Local u otras que por su grado de protección se determinen, se autorizarán cercados perimetrales solo por razones excepcionales, bien justificadas en la documentación de Microlocalización y Autorizo de Construcción, debiendo contar con la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda.

Artículo 922: Se conservarán los cercados existentes en las edificaciones declaradas Monumento Nacional o Local u otras que por su grado de protección sea necesario mantener su integridad; las acciones a realizar en las mismas se limitan a intervenciones de conservación y restauración.

Artículo 923: En los cercados autorizados solo se emplearán materiales y diseños que se correspondan con el estilo arquitectónico del edificio.

Artículo 924: En los cercados autorizados no se emplearán materiales tales como cabillas corrugadas metálicas, mallas, setos vivos, alambre púa, maderas rústicas o materiales de desecho que proporcionen imagen de precariedad.

Artículo 925: Las alturas de cada cercado que se autorice, estará determinado por la altura predominante del resto de las cercas existentes en el sector y no entorpecerán las visuales al inmueble.

Artículo 926: Se prohíbe la construcción de cercas con alambres, elementos punzantes o electrificados que puedan resultar dañinos a personas o vehículos.

Artículo 927: En las cercas laterales que se autoricen, la altura mínima será de 1m y la máxima de 2m, podrá ser medianera si se construye en la línea media entre dos propiedades o independiente si se reconstruye dentro del límite de una propiedad.

Artículo 928: La ubicación de la cerca deberá ser dentro del límite de la propiedad a proteger.

Artículo 929: Las cercas que se autoricen hacia la calle, se colocarán de forma que no obstruyan las visuales y paso a los predios o propiedades colindantes.

Artículo 930: Las cercas de edificaciones o terrenos que deban estar protegidas virtualmente, podrán obstruir las visuales por la cara interior de la cerca con vegetación u otro elemento que se integre al entorno.

Artículo 931: Las cercas o vallas de protección que se construyan de forma temporal para acciones constructivas como facilidades temporales, tendrán especificado su tiempo de duración y será de dos años como máximo, serán de materiales resistentes y ligeros, con una altura mínima de 2.10m evitando las visuales y garantizando la protección de personas y vehículos, no dañará pavimentos ni paredes y restituirá el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en la licencia de construcción.

Artículo 932: Los materiales autorizados para la construcción de cercas serán de buena calidad y estética tales como: bloques, ladrillos, rejas de barras y perfiles metálicos, balaustres prefabricados y tubos metálicos o combinaciones de estos según corresponda de acuerdo al estilo arquitectónico del edificio.

Artículo 933: En el caso de las edificaciones esquineras la cerca lateral deberá continuar el diseño y altura de la cerca de la fachada.

Artículo 934: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1,80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la calle adyacente a la fachada lateral.

b) De los Jardines.

Artículo 935: Se respetará la condicional de jardín en todas las áreas donde este exista. El diseño se evaluará por parte la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos según el grado de protección del bien.

Artículo 936: No se permiten nuevas franjas de jardín. En caso excepcional será evaluado y aprobado por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 937: Se admite la localización en jardines, de cisternas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,12m sobre el nivel del terreno, y siempre que esta no incluya el área verde, así como vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizados solo mediante permiso o licencia de obra según el caso.

Artículo 938: El área del jardín solo podrá pavimentarse en un 40% del área total, quedando prohibida la utilización total del área para construcciones permanentes o de carácter transitorio, así como para parqueo de vehículos.

Artículo 939: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas y rampas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que existía entre esta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 940: El área de jardín puede ser aprovechada para sótano, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera, pues si es basamento, este no está permitido.

Artículo 941: El techo de ese sótano, que es de piso de jardín, será habilitado a ese fin, dentro de características apropiadas con área verde.

Artículo 942: En los centros históricos urbanos, sitios, zonas de protección o en los jardines, patios y otras zonas de las construcciones, inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, no se permitirá la siembra o la tala de árboles sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, según se plantea Capítulo X, Artículo 54 del Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales.”

c) De los portales.

Artículo 943: Es obligatorio el libre tránsito en la franja de portal público corrido.

Artículo 944: Se prohíbe

1. La introducción de elementos arquitectónicos o de mobiliario urbano que obstruyan la circulación peatonal.
2. La ocupación temporal con cualquier tipo de elemento de exhibición de mercancías.
3. Los cierres de portales públicos.
4. La construcción de portal privado en zonas donde este no es característico.



Portales públicos áreas del Parque Vidal

d) De los chaflanes.

Artículo 945: Se mantendrán los chaflanes existentes en las edificaciones.

Artículo 946: En los casos de concebirse nuevas obras en parcelas en esquinas, se permitirá el uso del chaflán como solución de acceso principal, con un ancho máximo de 3 metros.

e) De las alturas y puntales.

Artículo 947: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.

Artículo 948: La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, en correspondencia con este sector tipológico

Artículo 949: La proporción de la altura total de los vanos que pueden incluir uno o varios niveles debe oscilar entre un 60 % de la altura total de cada nivel.



*Fachada sureste
Parque Vidal*

Artículo 950: Independientemente de la altura permitida en cada una de las zonas, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con grado de protección I no excederá la altura de éste.

Artículo 951: En caso de inserción de una nueva edificación que colinde con inmuebles con grado de protección II o que en el contexto inmediato (inmueble enfrentado y/o en diagonal) se encuentren inmuebles con grados de protección I ó II, la altura máxima de dicha edificación se analizará y decidirá según estudio volumétrico del contexto.

Artículo 952: Los puntales mínimos y máximos para las plantas bajas de las dos primeras crujías quedarán sujetos a lo dispuesto en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.

Artículo 953: El puntal del primer nivel será igual o un 10 % inferior de aquel que se tomó como puntal de la planta baja. Los puntales que se construyan del segundo nivel hacia arriba entre un 15 y un 25 % inferior de aquel que se tomó como puntal del primer nivel.

f) De los Salientes.

Artículo 954: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”, (Inciso 10, Sobre lo Salientes).

Artículo 955: Los salientes se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Se prohíben en planta baja los salientes fuera de alineación (pilastras, jambas, almohadillados, marquesinas, etc.).
2. Los salientes decorativos no ocuparan más del 15 % del ancho de la acera.
3. En planta baja se prohibirán las rejas salientes y las puertas que abran hacia afuera. Se exceptúan las que corresponden a edificios públicos como las de cines, teatros, u otros que por razones de seguridad lo requieran (emergencia).

Artículo 956: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas y columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 957: Cuando la diferencia de nivel entre el piso de la edificación y la acera exija rampas, pasos o gradas, el propietario deberá disponer el acceso en el interior del lote, no pudiendo en ningún caso construir gradas, ni salientes sobre la acera.

Artículo 958: En las acciones puntuales de rehabilitación de sectores y reanimación urbana se eliminarán aquellos pretilos, balcones y marquesinas, que no sean compatibles con el entorno.

g) Marquesinas y Toldos.

Artículo 959: Se prohíben nuevos aleros y marquesinas.

Artículo 960: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de las declaradas Monumento y/o inscriptas en el Inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales se requiere de la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.



Artículo 961: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Si se proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta reducido en 0.30 m, y no tendrá apoyos sobre la misma.
2. Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios deben ser confeccionados con material ligero y de calidad. Según su forma podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos, y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, cubrirán desde el dintel del vano toda el área hasta una altura mínima de 2.50 metros.
3. Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán en la parte interior de la primera línea de fachada (a cara interior de muro).
4. Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2 metros, a partir del nivel de piso y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.
5. La colocación de toldos de protección y seguridad de vanos requerirá la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos según el caso.

h) De los Balcones.

Artículo 962: El uso de balcones estará sujeto a:

1. En viviendas medianeras el balcón estará separado como mínimo 0.30m del límite de la propiedad colindante y el balcón corrido no podrá ser menor de 3,00m.
2. Cuando el balcón se proyecta hacia la acera podrá ocupar su ancho menos 0.30m sin exceder nunca de 1m.

3. En calles donde la acera sea menor de 0.90m no se autorizarán balcones.
4. Cuando existan aleros y marquesinas a una altura menor de 2.80m se evaluará si procede o no la construcción de balcones.
5. En vías de alta circulación vehicular y aceras estrechas se prohíbe el uso de balcón, si procede, se podrá colocar a una altura mayor de 3,20 m.

i) Servidumbre de vistas y luces.

Artículo 963: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los vecinos.

Artículo 964: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas.

Artículo 965: Se podrá abrir ventanas o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1,80m, las que serán de cristal, persianas fijas o celosías, pero siempre que el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo 966: Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo 967: Para abrir ventanas o huecos con vistas directas hacia la pared compacta de un inmueble del vecino no se establecerá parámetros de distancia, partiendo de que dicha pared se considerará una tapia.

Artículo 968: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1,80m del nivel de piso terminado.

Artículo 969: Donde exista un acceso peatonal a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo 970: Cuando se desea abrir ventanas con vistas oblicuas, balcones mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino debe haber una distancia mínima de 0,60m de esta a la pared.

Artículo 971: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

1. No puede mirarse la ocupación vecina.
2. No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
3. Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

4. Cualquier ocupante que autorice a construir el fondo de su casa puede tapan las luces que sobre él tenga el vecino a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

j) De las Medianerías.

Artículo 972: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo 973: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 974: Una pared o muro pertenece al que la construye:

1. Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
2. Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace el primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno o dejando el espacio que se establezca por la DMPF entre su construcción y el solar del vecino.



Artículo 975: De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino.....pared medianera.
- Pared que toca el límite del terreno vecino.... pared contigua.
- Pared que deje cierto espacio hasta cierto límite... pared contigua.

Artículo 976: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianera, son los siguientes:

1. En pared de las llamadas, en general, de cierre, o no será medianera cuando la albardilla (remate en los muros) se encuentran por un lado o plano del pavimento y por el otro presenta alguna salida o instalación hacia este último.
2. Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente trabas o pasadores que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hasta donde miran las piedras salientes.
3. Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
4. Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 977: Una medianería puede serlo en todo o en parte; en general, puede ser medianera solo en la parte de la superficie que ocupa cada vecino, de no haber título en contrario.

Artículo 978: Se presume la servidumbre (derecho de una casa o heredada sobre otro) de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario.

1. En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de la elevación.
2. En las cercas, vallas y setos vivos que dividen las fincas con propiedades rústicas.



Artículo 979: Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

1. Cuando en las paredes divisorias de mampostería contiguas a edificaciones existen ventanas, huecos abiertos o tablas.
2. Cuando la pared divisoria esta por un lado recto y a plomo en todo su parámetro, y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior retallo.
3. Cuando evidentemente resulte que una pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no en el eje de las dos contiguas.
4. Cuando sufre las cargas de vigas, pisos y armaduras de una de las posesiones y no de las dos contiguas.
5. Cuando la pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades están construidas de modo que la albardilla (remate del muro) vierte hacia una de las propiedades.
6. Cuando las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerrados.

Artículo 980: Con relación al derecho que da la medianería se dispone:

1. Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.
2. Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.
3. Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

Artículo 981: Sobre las obligaciones que impone la medianería se dispone:



1. En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:
2. Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
3. Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
4. Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.
5. La regla anterior es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.
6. Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.
7. Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:
 - Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.
 - Si la medianería existente esta en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
 - Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.
8. El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

Artículo 982: Con relación a los casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería se regula:

1. Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.
2. Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
3. Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla
4. Por regla general, una medianería necesita repararse.
 - de cal y arena) por alguna de las caras.
 - Cuando el remate esta estropeado, si es pared de cerramento.
 - Cuando este desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

5. Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

6. Aspectos técnico constructivos.

a) De las estructuras portantes y muros.

Artículo 983: Es obligatorio salvar y proteger los elementos estructurales, partes y características tipológicas e históricas de las edificaciones y monumentos declarados en la zona de valor histórico-cultural, a través de acciones de conservación, consolidación, rehabilitación o de restauración total.

Artículo 984: Se permitirá el reforzamiento estructural de cualquier edificación, siempre que la solución se adapte a sus características particulares y no desvalore la arquitectura original del inmueble.

Artículo 985: Se prohíbe la colocación de tanques o equipos en balcones, terrazas y otros puntos desde donde sean visibles en el exterior o afecten estructuralmente la edificación.

Artículo 986: Según el grado de protección de las edificaciones se permitirán modificaciones en la distribución espacial interior para la adaptación de las mismas a nuevos requerimientos funcionales, siempre que no se afecte la imagen urbana, el índice de ocupación de suelo establecido para la zona funcional y el sistema estructural existente.

Artículo 987: En las edificaciones declaradas Monumento los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea solo se autoriza previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y/o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda por el grado de protección de la edificación.

Artículo 988: Los pies derechos de las construcciones declaradas Monumento solo podrán ser sustituidos por otros de igual material y diseño. En caso contrario requerirá la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda.

Artículo 989: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos, los materiales a emplear tendrán las mismas características y composición que el original o antiguo recuperado, para garantizar su compatibilización. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para mejorar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas y su uso será aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda.

b) De las Cubiertas y entrepisos.

Artículo 990: La sustitución total o parcial de la cubierta (sistema estructural y terminaciones) en edificaciones con grado de protección I y II, motivado por su pésimo

estado técnico, para mantener su apariencia original, respetará el diseño, volumetría, pendientes, cobertura, etc.

Artículo 991: La sustitución de cubiertas en la rehabilitación de edificaciones con valores patrimoniales –arquitectónicos debe realizarse preferentemente con materiales tradicionales, materiales antiguos recuperados, o contemporáneos que garanticen adaptarse a su solución original sin demeritar los valores del inmueble y del entorno.

Artículo 992: La terminación de cubiertas en las zonas históricas deberá tener siempre la apariencia en textura y colores neutros y terracota (color cerámico de tejas y rasillas).

Artículo 993: En los casos de soluciones de cubiertas emergentes de zinc y fibrocemento es obligatoria la terminación de estas por la cara exterior con pinturas color terracotas.

Artículo 994: En nuevas construcciones se prohíbe el uso de zinc y fibrocemento.

Artículo 995: El uso de las mantas asfálticas como impermeables tiene que ser de colores neutros y terracotas. Cualquier otra variante se evaluará por la Dirección Municipal de Planificación Física oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 996: La sustitución de entrepisos en edificaciones declaradas Monumentos deberá realizarse según las condicionales del diseño original. De ser necesario por requerimientos estructurales o funcionales algún cambio deberá ser aprobado por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

Artículo 997: Para la autorización de construcción de un entrepiso, siempre que proceda, en una edificación existente se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

1. El puntal libre mínimo a obtener entre los dos espacios resultantes será de 2,40m.
2. Los locales que se obtengan por este concepto tendrán buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada. En caso de que esta última no pueda lograrse, el entrepiso, cubrirá como máximo las dos terceras partes del área del local, retirándose de la fachada para lograr la ventilación de ambos espacios.
3. La carpintería existente no resultará modificada o interrumpida a menos que coincida con el marco que separa la luceta o el medio punto de la puerta y ventana, siempre que se garanticen las condiciones de ventilación cruzada.
4. El entrepiso no debe expresarse en la fachada con vanos subdivididos o aperturas que rompan con la estética y características arquitectónicas de la fachada actual.
5. Se permite la construcción de mezanines, por necesidades funcionales - espaciales y siempre que el grado de protección del edificio lo admita, con el objetivo de aprovechar el área disponible y mejorar las condiciones de iluminación y ventilación. El área que cubrirá tendrá como máximo las dos terceras partes del área del local.
6. Los materiales a utilizar en la construcción de entrepisos serán de calidad y no combustibles, tales como hormigón armado, estructuras metálicas o ligeras (Plycem, Cementboard) etc.
7. En el caso que se garanticen las condiciones de iluminación y ventilación el área a dividir con el entrepiso tendrá un mínimo de 9m².

c) De las Escaleras.

Artículo 998: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar el primer escalón de 0,75m como mínimo a partir del borde interior de la acera, en la 1ra Línea de fachada.

Artículo 999: Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y fondo siempre que se respete un mínimo de 0,75m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1,00m como mínimo si es pasillo de tránsito.

Artículo 1000: Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidos al efecto.

Artículo 1001: En el caso de las edificaciones de dos niveles que se dividan o se amplíen se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal, tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % de la faja original, siempre que el portal no sea de uso público.

Artículo 1002: En el caso de que el 50% de la faja de portal esté construido se prohíbe la construcción de escaleras en el resto del área libre, en los llamados medio portal, pudiéndose construir en el interior de la edificación en la planta baja, en la que se evaluará un acceso independiente.

d) Materiales de construcción.

Artículo 1003: Se autorizan, para las edificaciones, todos los materiales propios de las técnicas de construcción tradicionales que predominan en el Centro Histórico, según se corresponda con la tipología arquitectónica del inmueble y su grado de protección, tales como:

- En las paredes: ladrillo, bloque, cemento, terció, enlucidos de yeso, tabiquerías ligeras y enchapes cerámicos.
- En los techos: cubiertas de madera y tejas de barro criollas o francesas, losas planas e inclinadas de hormigón con terminación de rasillas o mantas impermeables, elementos semiprefabricados como la viguetas y tabletas con tejas de barro criollas o francesas y otras soluciones contemporáneas, siempre y cuando su terminación se integre al entorno.
- En los pisos: baldosas, mosaicos, losas prefabricadas o integrales de granito.
- En elementos de carpintería: Madera, melaminas, pvc, aluminio y cristal.
- Paramentos estructurales: Columnas de bloques, columnas de ladrillos, perfiles metálicos y otras soluciones con nuevas tecnologías. (plycem, cementboard, pladur, entre otros) siempre y cuando su terminación se integre al entorno.

Artículo 1004: Cualquier otro material no especificado, que por su calidad y estética sean propuestos, deberá ser sometido a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según el grado de protección del inmueble.

Artículo 1005: Se prohíbe el uso de materiales y técnicas de construcción que desvalore el entorno por aportar una imagen de precariedad tales como: cubiertas de guano, cinc, fibrocemento, yagua o cartón. Paredes de yagua, madera, tabla de palma cartón, cinc, o elementos de desechos.

Artículo 1006: El uso de enchapes de piedras de lajas, chinas pelonas o de otro tipo en las edificaciones del centro histórico, no está permitida en inmuebles de valor patrimonial, valorando de forma casuística en el resto de las edificaciones por la DMPF y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1007: Se podrán utilizar los enchapes de losas cerámicas en las fachadas, siempre que las características arquitectónicas y urbanas lo permitan, y contribuyan a la cualificación del entorno. Su uso se aprobará por la Dirección Municipal de Planificación Física, la UMIV y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1008: No se autoriza la utilización de repello rústico en fachadas con excepción de las construcciones que tipológicamente lo requieran.

e) Del control del estado constructivo de las edificaciones

Artículo 1009: Es obligatorio realizar controles de ejecución a las Licencias aprobadas, por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda.

Artículo 1010: Es obligatorio realizar control de autor en el proceso de ejecución de las obras por parte del proyectista.

Artículo 1011: La Comisión Provincial de Monumentos se reserva el derecho de controlar las licencias de obras otorgadas según establece la Ley # 2 de los Monumentos Nacionales y Locales y el Decreto Ley # 55.

7. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1012: Las intervenciones que se realicen en construcciones existentes estarán encaminadas a rescatar las características arquitectónicas o adiciones posteriores que se integran a la obra, eliminando las alteraciones incompatibles con la armonía de la edificación y que sean reversibles.

Artículo 1013: Toda acción en zonas de plazas, vías, pavimentos, mobiliario urbano y áreas exteriores en



Plaza Leoncio Vidal

general irán encaminadas a rescatar los valores arquitectónicos y urbanos del entorno, eliminando toda modificación reversible que altere la coherencia y armonía de las codificaciones arquitectónicas existentes, previendo que las soluciones nuevas de pavimento y mobiliario urbano no alteren la armonía del entorno.

Artículo 1014: Toda edificación de uno o más niveles se integrará a las obras circundantes con un predominio del carácter apaisado en la fachada, integrándose además por la coherencia con el puntal de las edificaciones colindantes y por la disposición y altura de los vanos.

Artículo 1015: La proporción de la altura total de los vanos que pueden incluir uno o varios niveles debe oscilar entre un 60 % de la altura total de cada nivel.

Artículo 1016: Se mantendrán las cubiertas de tejas visibles desde el exterior con la posible sustitución de las mismas por viguetas – tabletas, losas de hormigón u otra solución que permita mantener el alero con las características originales y que responda al sistema estructural original. La nueva solución de cubierta no se exteriorizará en la fachada y estará determinada por el grado de protección de la edificación.

Artículo 1017: Las cubiertas de edificaciones con pretils podrán ser sustituidas por viguetas- tabletas, losas de hormigón u otra solución que permita mantener el pretil y que responda al sistema estructural original. La nueva solución de cubierta no se exteriorizará en la fachada y estará determinada por el grado de protección de la edificación.

Artículo 1018: Se prohíbe la eliminación de los pretils, si el grado de protección de la edificación no indica lo contrario.

Artículo 1019: Para el caso específico de la **Subárea 1-1** (Con predominio de edificaciones del período tradicional) se dispone:

1. En las intervenciones constructivas se mantendrá la solución de cubierta de tejas visibles en edificaciones que las posean.
2. Las edificaciones de cubierta de madera y tejas de colgadizo hacia el interior podrán, si su grado de protección lo permite, tener una sustitución de la cubierta siempre que permanezca el alero exterior.
3. Se prohíbe alterar el pretil, aunque se puede sustituir la solución de cubierta, siempre que no se exteriorice la modificación en la fachada y lo permita el grado de protección.
4. Las edificaciones de nueva construcción que se inserten en sectores degradados y transformados, pero que todavía conserven en su fisonomía, exponentes con valores arquitectónicos y urbanísticos, tomarán como líneas reguladoras para el diseño, aquellas edificaciones con valores que se encuentren más próximos a ella.
5. En las edificaciones cuyo puntal sea menor que el predominante en el perfil urbano, para lograr la integración con el mismo, se podrán colocar muros a manera de pretils en la cubierta o soluciones similares, previéndose el desagüe correspondiente, hacia el interior del lote y no por gárgolas hacia la calle.

6. Se permiten soluciones de cubierta de teja a vista siempre que logre la integración con el entorno.
7. Las nuevas soluciones de fachadas se realizarán con la menos carga decorativa posible, evaluando su integración con el contexto, con una similitud entre las dimensiones de los vanos de puertas, ventanas y los muros, incluyendo un predominio de la esbeltez en los vanos y el carácter apaisado en la solución general de fachada.
8. Se mantendrán las características de patio interior, incluso de tipo claustal, como vía de mejorar el bienestar físico ambiental del entorno y la propia edificación, prohibiéndose la ocupación del suelo con nuevas construcciones.
9. Las construcciones con balcones se limitarán. En casos necesarios su colocación se alineará a la altura del remate superior (pretil o alero) de las edificaciones colindantes de una planta o a la línea de balcones de las que poseen más de un nivel. En caso de estar a continuación de edificaciones con los puntales alterados o compuestos por obras con códigos modernos se realizará según el grado de protección.
10. En el caso de incluir decoración académica en las nuevas soluciones de fachadas, de no poder reproducirse, podrá reinterpretarse, simplificando el diseño de los elementos originales.

Artículo 1020: Para el caso específico de la **Subárea 1-2** se dispone:

1. Los puntales de las reconstrucciones, modificaciones o nuevas construcciones serán integrados a las edificaciones colindantes siempre que estas no sean obras que hayan sufrido alteraciones o que presenten códigos modernos que rompan con el entorno, en ese caso se integrarán no a las edificaciones colindantes sino a las que conforman el resto del entorno con valores arquitectónicos y ambientales
2. Por el alto puntal de la cubierta se podrán unir dos niveles desde el punto de vista funcional, siempre que el puntal general se integre al perfil de seis (6) metros que predominan en las obras eclécticas o el de las edificaciones cercanas, siempre que sean de grado de protección I, II y III.
3. Los vanos en las nuevas construcciones o sus remodelaciones, reconstrucciones, etc. de las existentes serán con un predominio de la esbeltez y con una distancia similar entre vano y muro. En todo caso la solución final debe presentar un carácter apaisado en la fachada exterior.
4. Los balcones se colocarán al nivel del remate horizontal, ya sea pretil, alero o balcones de las edificaciones colindantes, coloniales o eclécticas, de forma que se continúe con la línea de jerarquización de las edificaciones que primen en esta subárea, que aportan el carácter apaisado al entorno.
5. En los entornos donde predominan las edificaciones con códigos arquitectónicos modernos, siempre que el grado de protección lo permita, se conservarán bajo sus características originales sin realizarle añadidos superfluos.

a) De las intervenciones en fachadas

Artículo 1021: Se prohíbe las modificaciones de fachadas y puntales, en edificaciones con valores patrimoniales y arquitectónicos que puedan traer alteraciones formales y que

afecten la unidad estructural y ambiental del conjunto, con el objetivo de mantener las proporciones apaisadas independientemente del número de niveles.

Artículo 1022: Las nuevas intervenciones en fachadas o de las existentes guardarán un ritmo lógico entre muros y vanos con un predominio de las esbeltez en los elementos de fenestración y las puertas.

Artículo 1023: Se prohíbe la eliminación parcial o total de elementos de diseño de la fachada (pretils, pilastras, recuadros, puertas, ventanas, rejas) que sean componentes originales o añadidos con valor. Si fuera necesario retirarlos, por presentar un mal estado de conservación se aprobará por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1024: En los casos de edificaciones esquineras las fachadas de cada calle se integrarán en su diseño como un conjunto y con el mismo nivel de importancia, su acceso principal deberá ser por la esquina y hacia la calle de mayor jerarquía.

b) De la morfología de la planta y tipología en los interiores de las parcelas

Artículo 1025: Las acciones de remodelación en los interiores se autorizarán según el grado de protección del edificio, siendo obligada la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos.

1. Se prohíbe la modificación, sustitución o eliminación de los elementos arquitectónicos – decorativos de los interiores de las edificaciones sin la previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.
2. Se conservarán las morfologías de las plantas de las edificaciones (en forma de C, U, L, etc). En casos excepcionales que se justifique su modificación será de obligada consulta y aprobación por la Comisión Provincial de Monumentos.

c) De las nuevas construcciones

Artículo 1026: No se permitirá ninguna nueva construcción en los centros históricos urbanos, sitios o zonas de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que establezcan relaciones formales inarmónicas o indeseables con las construcciones de su entorno en lo que se refiere a volumetría, altura de edificaciones, tratamiento de fachada, presencia o ausencia de galerías y balcones, proporciones de vanos, materiales y textura. Cualquier nueva construcción deberá contar previamente con la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, según se define en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X, “Del control de las construcciones y el uso del suelo”, Artículo 51.

Artículo 1027: La concepción de las edificaciones de nueva construcción puede estar determinada por criterios de integración o contraste con el contexto, respetando siempre la línea de fabricación y la altimetría del sector, los mismos deben estar debidamente

justificados en el proyecto, que como requisito fundamental debe mostrar una imagen contemporánea.

Artículo 1028: Se prohíben las nuevas construcciones, reparaciones mayores, ampliaciones, construcciones en azoteas, entresijos y desgloses que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos y existentes, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo 1029: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente; en el caso de edificaciones cuya extensión alcanza dos frentes de fachadas y una de ellas contiene un patio deberá diseñarse una fachada coherente con el perfil urbano.

Artículo 1030: Las culatas o paredes ciegas frente a las vías se autorizarán con carácter excepcional y por razones especiales que así lo requiera, debidamente argumentado en la documentación de micro localización y licencia de obra.

d) Sobre la Carpintería y Herrería

Artículo 1031: El cambio de carpintería en edificios que presenten valores patrimoniales, arquitectónicos y ambientales se autorizará siempre que:

1. La carpintería se encuentre en mal estado técnico - constructivo, y que no admita reparaciones.
2. Que la nueva carpintería a colocar presente las mismas dimensiones del vano. En el caso de los inversionistas particulares que no cuentan con el *presupuesto* para la conformación de la carpintería adecuada, se valorarán otras soluciones de carácter reversible.
3. Al colocar una carpintería con dimensiones menores que la original, se salvará el espacio con albañilería o paños de madera fijo.
4. Se documente gráficamente o a través de fotografías la carpintería original a sustituir.
5. En el caso de la sustitución parcial o total de la carpintería en las fachadas o en el interior, el diseño de la nueva deberá ser el mismo o se integrará a partir de las líneas generales al resto de la carpintería de la propia edificación.

Artículo 1032: En las edificaciones declaradas Monumento se prohíbe sustituir o modificar la carpintería original existente, procediendo a su restauración a menos que presente un mal estado de conservación, y necesite la sustitución por otra con igual diseño y materiales componentes. De proponerse otra variante, será evaluada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1033: Los materiales a utilizar podrán ser madera, aluminio y cristal a partir de la valoración temática (administrativo, gastronómica, comercial, etc.), su funcionalidad y diseño.

Artículo 1034: En el caso de las edificaciones del centro histórico que han sido modificadas con la construcción de una ampliación en segundo nivel, y se necesite la

construcción de una escalera, con acceso independiente desde la calle se valorará la autorización de modificación de un vano de ventana o puerta - ventana para convertirlo en puerta, en dependencia de los valores y el grado de protección que presente la edificación, la cual será evaluada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos. En el caso que no proceda se analizará la solución de zaguán común.

Artículo 1035: Se valorará la autorización de modificación del vano de la fachada para la construcción de garajes en las viviendas que no presenten valores artísticos y arquitectónicos en la fachada, teniendo en cuenta el grado de protección de la edificación.

Artículo 1036: Se autoriza el uso de nuevas rejas integrándolas a la edificación y al entorno, siempre que no constituya un obstáculo para el tránsito peatonal por lo que su diseño funcional (forma de plegarse o abrirse) debe ser eficaz y su diseño estético aprobado por los organismos competentes.

Artículo 1037: Se conservarán todos los elementos de herrería de una edificación que presente valores arquitectónicos y patrimoniales, que por su mal estado de conservación sea necesario la demolición del inmueble. Se procederá al desmonte y almacenamiento de los mismos, por parte del inversionista, encargándose de su salvaguarda y custodia, posteriormente, al Centro Provincial de Patrimonio Cultural.



Artículo 1038: En las intervenciones de restauración y rehabilitación de edificios con valores patrimoniales, de ser necesario el desmonte de la herrería para realizar acciones constructivas, el inversionista tiene la obligación de garantizar su protección y estado de conservación, para luego su futura colocación.

e) De la pintura en fachadas

Artículo 1039: Para aplicar un nuevo color de pintura en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la autorización por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física previa consulta con la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1040: Se prohíbe aplicar pintura sobre fachada o elementos de la misma que presenten mal estado técnico constructivo, sin antes realizar acciones de reparación.

Artículo 1041: Para pintar las edificaciones estudiadas o que ostentan la categoría de Monumento, el inversionista deberá solicitar la carta de colores y asesoramiento a los especialistas de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio Cultural.

Artículo 1042: Cuando en una edificación conviven más de un propietario ya sea persona jurídica y/o natural no se autorizará pintar solo la parte que le corresponde de cada propiedad, sino todo el conjunto edificatorio, incluyendo herrería y carpintería.

Artículo 1043: En una unidad edificatoria donde exista más de un uso y se combine propiedades estatales con particulares en caso de que los primeros quieran cambiar el color del edificio, y dicho cambio proceda, el estatal asumirá la inversión para poder llevar a cabo esta acción.

Artículo 1044: En una unidad edificatoria donde exista más de un uso y se combine propiedades estatales con particulares, en caso de que el particular quiera pintar su propiedad, solo lo podrá hacer aplicando el color actual en su parte.

Artículo 1045: En las edificaciones que presentan valores patrimoniales la pintura responderá a su codificación arquitectónica y será definido por la Dirección Municipal de Arquitectura y Urbanismo y la Comisión Provincial de Monumentos, en correspondencia con su estudio de color.

Artículo 1046: El promotor de la acción está obligado a proteger los rótulos de calles y viviendas, las señales de tránsito, las aceras, así como las áreas verdes y el mobiliario urbano.

Artículo 1047: Se prohíbe en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”.

Artículo 1048: Para proceder a la pintura o limpieza de las construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales se cumplimentarán las orientaciones dictadas por la Comisión Nacional de Monumentos, en cuanto al procedimiento a seguir, elementos que deben destacarse mediante el uso del color, forma de aplicación, así como los posibles colores a usar, definido en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo”, Artículo 67.

f) Sobre el Ornato

Artículo 1049: No se admitirá la colocación de antenas de radio y televisión, tendederas de ropas, unidades exteriores de climatización tanques de agua, etc., en balcones, terrazas y otros puntos donde estos sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro sobre la vía pública o predios colindantes.

Artículo 1050: Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de las entidades estatales correspondientes, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias.

Artículo 1051: De producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y los estatales que no posean medios para su reparación quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas en un plazo no menos de 72 horas.

Artículo 1052: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra se prohíbe el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para estos fines, limitadas y cercadas debidamente.

Artículo 1053 Es de obligatorio cumplimiento por parte particulares y establecimientos estatales mantener en los solares, vías, aceras, portales y espacios públicos:

1. Limpieza periódica del área.
2. Prohibición total de depósitos de escombros y desechos.

Artículo 1054: Ante la presencia de derrumbes imprevistos las instancias correspondientes están en la obligación de ejecutar acciones inmediatas procediendo de la siguiente forma:

1. Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y /o áreas de almacenaje en los mismos plazos que se reglamenta para las demoliciones.
2. Protección temporal del área de derrumbe para evitar nuevos accidentes con vallas de altura no menos de 2m.
3. Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 1055: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el territorio de la zona de valor quedan obligadas a controlar el acceso, garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona de valor.



Artículo 1056: Los adornos, carteles, construcciones temporales (tarimas o elementos escenográficos), instalaciones eléctricas, etc, colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término de 72 horas con posterioridad a la fecha de que se trate por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 1057: Los lumínicos o señalizaciones que se encuentren en mal estado y afecten el ornato serán reparados o retirados en caso que no admita reparación, por el propietario.

Artículo 1058: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales es la encargada de velar por su conservación, limpieza y pintura, y en caso de que se estime necesario, restaurarlo a su

costa, previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 1059: Se prohíbe colocar en las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 1060: En ningún caso esta ornamentación podrá conllevar el daño o deterioro de los inmuebles y será retirada por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó.

Artículo 1061: No se permite escribir o colocar carteles y vallas, letreros, y en general manchar, alterar de cualquier forma, o usar indebidamente, las fachadas de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales.

8. Régimen de Uso

Artículo 1062: Los usos de suelos para esta área serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas con el Gobierno y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1063: Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para el sector tipológico.

Artículo 1064: El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.

Artículo 1065: Se prohíbe el uso industrial, almacenes y talleres, generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones o dedicados a almacenar grandes volúmenes de productos.

Artículo 1066: El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.

Artículo 1067: Las áreas de reserva dentro de este sector sólo serán ocupadas con el previo consentimiento de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1068: En plazas, vías principales, corredores comerciales (ejemplo: Boulevard) y esquinas se prohíbe el cambio de uso de local comercial o gastronómico (en planta baja) para viviendas u otra función administrativa.

Artículo 1069: La entrega de locales que no cumplan las condiciones de habitabilidad para viviendas queda prohibida.

Artículo 1070: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas y su uso estará determinado por el que disponga el Plan General de Ordenamiento Urbano para cada caso, con la correspondiente aprobación de la Comisión Nacional o Provincial según corresponda a su grado de protección.

9. Aspectos Técnico-Constructivos

a) Intervenciones constructivas.

Artículo 1071: Según el tipo de intervención a nivel urbano se define para esta zona como acción urbanística la rehabilitación.

Artículo 1072: Para el tipo de intervención a nivel arquitectónico se permiten acciones de conservación, rehabilitación, consolidación y liberación según proceda, por lo que el análisis se hará de forma casuística, teniendo en cuenta el grado de protección y al área en que se ubica.

b) Para las Demoliciones

Artículo 1073: Se prohíbe la demolición de elementos decorativos de fachadas e interiores sin la previa autorización de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1074: Cualquier acción de demolición total, parcial y de liberación de agregados requerirá de un proyecto, previamente aprobado por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1075: En las edificaciones con grado de protección I no proceden las acciones de demolición, solo excepcionalmente, acciones de liberación de agregados.

Artículo 1076: En edificaciones con grado de protección II solo se admiten demoliciones parciales restringidas.

Artículo 1077: La demolición total procederá, previa aprobación, cuando se trate de:

- Edificaciones con grado de protección III amenazados de derrumbe, cuya reparación sea prácticamente imposible, o implique un costo desproporcionado en relación a su valor cultural y urbano.
- Edificaciones con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas, o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.
- Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquiera de los cuatro grados de protección.

Artículo 1078: La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes, o para el normal funcionamiento del sitio en que se ubica y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 1079: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan peligro de derrumbe o, en caso de que, con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- Cubiertas de patios que se pretendan reabrir.
- Otros añadidos que agreden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecte el resto del inmueble.
- Partes seriamente afectadas o que amenazan derrumbe en edificaciones con grado de protección III y IV.
- Partes seriamente afectadas o que amenazan derrumbe en edificaciones con grado de protección I y II luego de que se agoten las posibilidades de consolidación, y una vez que se hayan documentado fotográficamente.

Artículo 1080: En las edificaciones de valor patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos, previa autorización de la Comisión Provincial de Monumentos.

- Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas, una vez que se cuenten con muestras y/o documentación gráfica o fotográfica de la edificación.
- Cuando se trate de añadidos sin valor y se quiera rescatar las características arquitectónicas originales de la edificación principal (liberación de agregados).
- Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.
- Cuando atente contra la integridad física de los transeúntes y/o moradores.

Artículo 1081: En caso de derrumbe, las instancias públicas correspondientes cumplirán con lo planteado en Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe “Características Estéticas y de Estilo”.

Artículo 1082: Cuando ofrece peligro la reedificación, reparación o derribo de un inmueble, debe impedirse temporalmente el tránsito de vehículos por la vía inmediata.

Artículo 1083: El propietario u ocupante de un inmueble ruinoso garantizará la limpieza, seguridad y protección del mismo.



Vivienda calle Tristá

Artículo 1084: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en el centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 1085: Sujetos a las orientaciones y supervisión del Ministerio de Cultura y dependientes de las Comisiones Provinciales de Monumentos, se crearán almacenes provinciales con materiales y elementos de construcción producto de demoliciones tales como maderas, losas de piedra, mármoles, azulejos, herrajes y otros que puedan ser utilizados en futuras obras de restauración.

c) De las divisiones y unificaciones.

Artículo 1086: No se admiten divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25m² por vivienda, ventiladas, iluminadas, además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

Artículo 1087: En el sector tipológico se admiten las unificaciones de viviendas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 72 de la Ley No.65. “Ley General de la Vivienda” del 23 de diciembre de 1988. Siempre que no se produzcan alteraciones estructurales o de fachadas y aprobadas mediante licencia de construcción, previa consulta con la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1088: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 1089: La acción constructiva referida a las divisiones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- Que cada vivienda posea habitación, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25m² permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda)
- Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

Artículo 1090: En caso de divisiones de edificaciones que presenten valores patrimoniales, arquitectónicos y ambientales, se prohíbe la creación de accesos independientes desde su exterior, que afecten los elementos componentes de la fachada (elementos *decorativos, carpintería, herrería etc.*). Para ello se conformará un zaguán común en el interior de la vivienda que posibilite la entrada a los dos espacios, siempre que proceda.

Artículo 1091: Las divisiones en edificaciones que presentan valores arquitectónicos, patrimoniales y que conserven su conformación planimétrica en el interior, se realizarán siempre que proceda, sin afectar la integridad de las mismas, conservando los elementos decorativos, el sistema estructural y los espacios existentes. En el caso de que sea necesario la conformación de otros espacios se evaluará si procede por la Comisión Provincial de Monumentos.

d) De las construcciones en azoteas y ampliaciones.

Artículo 1092: Se prohíben ampliaciones que impliquen desalineaciones o invasión de parcelas ajenas.

Artículo 1093: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que la altimetría del perfil urbano lo permita y no afecten los valores estéticos de las edificaciones, el entorno urbano, el estado técnico, sistema estructural y las características generales del inmueble.

Artículo 1094: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles. En caso de que se requiera el uso de tecnologías modernas se evaluará y aprobará su uso por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1095: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos, así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación. No podrá afectarse el diseño estético y volumetría de los inmuebles.

Artículo 1096: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá realizarse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte el valor arquitectónico-ambiental, lo cual deberá estar avalado por un profesional, arquitecto o ingeniero civil, previa aprobación por las entidades correspondientes (Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos y Unidad Municipal de Inversiones de la Vivienda).

Artículo 1097: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares en el caso de edificaciones de administración municipal y de permiso de los restantes inquilinos solamente en las edificaciones de administración propia.

Artículo 1098: La nueva construcción y ampliación en azotea permitirán el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.

Artículo 1099: Se prohíbe la delimitación física de áreas comunes de azotea. En la generalidad de los casos obstaculizan los drenajes pluviales y estéticamente son incompatibles.

Artículo 1100: En aquellos casos en que las características del inmueble o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizarán solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 1101: Se prohíbe la construcción de cajas de escalera en azoteas, el acceso a las mismas será por una escalera expuesta desde patinejos, pasillos, patios interiores o

posteriores. Solo se evaluará su procedencia en el caso que estéticamente proceda por la tipología arquitectónica que se trate. Será competencia de la Comisión Provincial de Monumentos su aprobación

e) De las Obras Forzosas

Artículo 1102: En los edificios que su estado de conservación constituya un peligro eminente para la vida de sus moradores o los transeúntes se deberán realizar acciones emergentes de delimitación del área, apuntalamiento o desmonte de elementos disgregados, tomando como última medida su demolición avalado por un diagnóstico de su estado constructivo.

Artículo 1103: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una cerca con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación y Comisión Provincial de Monumentos ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 1104: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores y azoteas limpias.

Artículo 1105: Para la construcción o reparación de un inmueble se definirá un plazo no mayor de un año. Vencido el tiempo si no se ha terminado o empezado la obra será necesario renovar la Licencia de construcción.

Artículo 1106: Cuando se realicen acciones de remodelación integral en una edificación, es de obligatorio cumplimiento el inicio de las obras a partir de la fachada, siempre que proceda.

Artículo 1107: La Dirección Municipal de Planificación Física, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos, valorará y aprobará los chaflanes en edificaciones esquineras para facilitar visibilidad o asegurar el paso peatonal por las aceras, si fuera necesario. Solo en caso excepcional.

Artículo 1108: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

f) Paleta de color

Artículo 1109: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe Tipos y elementos de fachada, con relación a la aplicación del color.

Artículo 1110: El color constituirá un elemento integrador ya sea por analogía o contraste, por lo que debe estudiarse armónicamente en toda la zona y para su aplicación se consultará a la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Provincial de

Monumentos y Sitios Históricos, así como la Comisión Nacional y/o Provincial de Patrimonio según sea el caso.

10. Infraestructura

Artículo 1111: Se cumplirá con lo establecido a la Infraestructura en el Capítulo 3, Sección I "Calidad del Medio ambiente", Epígrafe 3.1.13. De la infraestructura.

Artículo 1112: Es obligatorio ejecutar mantenimientos sistemáticos de las redes técnicas (acueducto, energía, alcantarillado, comunicación).

a) Del Alumbrado Público.

Artículo 1113: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, y deben ser resistentes a la intemperie y el vandalismo.

Artículo 1114: Iluminar de manera uniforme, calles, parques, espacios públicos en general, evitando zonas de claros oscuros.

Artículo 1115: Reforzar la iluminación de pasos peatonales, cruces, desniveles.

Artículo 1116: Utilizar luminarias que proyecten hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 1117: Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad, protegerlos de los golpes.

Artículo 1118: Colocar lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

Artículo 1119: Se prohíbe la colocación de bancos de transformadores y registro de telecomunicaciones en vías de fuerte circulación peatonal y aceras estrechas

Artículo 1120: Las modificaciones en el alumbrado público o la iluminación especial de centros históricos urbanos, sitios y construcciones inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales serán estudiadas previamente por la Comisión Nacional de Monumentos o por la Comisión Provincial correspondiente, de acuerdo al el grado de protección establecido para cada caso, sin cuyo requisito no se procederá a su ejecución. Según se define en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la "Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales". Capítulo X. "Del control de las construcciones y uso de suelo". Artículo 71.

b) De las Vías.

Artículo 1121: Se cumplirá con lo establecido a la Infraestructura en el Capítulo 2, Sección I "Calidad del Medio ambiente", Epígrafe 2.1.13. Con relación a la Infraestructura.

Artículo 1122: Dentro del Centro Histórico constituyen vías principales de categoría I: Tristán, Marta Abreu, Luis Estévez, Colón, Cuba, Maceo, Unión, San Miguel, Máximo Gómez e Independencia.

Artículo 1123: Constituyen vías de categoría II: aquellas que se relacionan con las vías de categoría I, que se encuentren ubicadas en el Centro Histórico.

Artículo 1124: Se permite la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías por los organismos que rigen dichas acciones. En los casos de los pavimentos de adoquines será requisito la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1125: Se consideran usos compatibles con las vías la colocación de elementos de señalización, redes técnicas y otros soterrados.

Artículo 1126: Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizara consultas necesarias a los organismos pertinentes, incluida la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1127: Se respetará íntegramente el trazado vial heredado en las distintas áreas y plazas que conforman el Centro Histórico, así como su sección vial existente.

Artículo 1128: No se podrá modificar el pavimento, subir o bajar el nivel con respecto a la vía (rampas, quicios, graderías u otras) sin permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 1129: Cualquier acción que modifique el pavimento producto de una construcción deberá ser restablecido a expensas del promotor y controlado por los inspectores de la Dirección Municipal de Planificación Física, según establece el Decreto # 272.

Artículo 1130: Los proyectos de peatonización de las calles deberán contar con un proyecto y la aprobación de los organismos competentes, incluida la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1131: Si por necesidades de desarrollo del tránsito en la ciudad se estudiase una modificación del trazado vial en el Centro Histórico, se requerirá antes



Calle Gloria

Calle Máximo Gómez



Boulevard



de elaborar la propuesta de proyecto, solicitar a la Comisión Provincial de Monumentos la valoración del área para la toma de decisión, así como su aprobación.

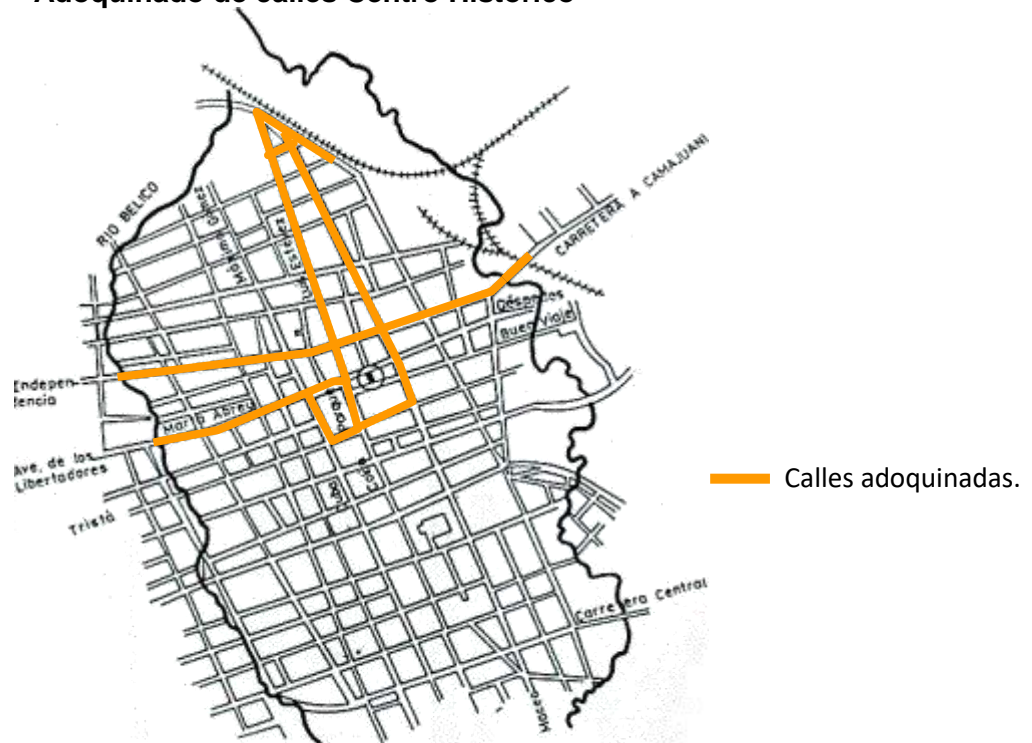
Artículo 1132: Es responsabilidad de los promotores de obras de mantenimiento reparación o ampliación de alguna vía, acera o plaza, cualquier daño que ocasione a las viviendas y edificaciones inmediatas a la obra y por tanto obligación de resarcirlo.

Artículo 1133: El cierre de una calle solo puede autorizarse por acuerdo de la Dirección Municipal de Planificación Física, con todos los organismos competentes, fundado a partir del interés general de todas las partes o de la Policía Nacional Revolucionaria.

Artículo 1134: Las obras que se realicen en las vías públicas de centros históricos urbanos y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales deben tener la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos correspondiente. En el caso de materiales de uso específico en el lugar, tales como pavimento de losa de piedra, adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida, una vez concluida las mismas, según se define en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. En su Capítulo X. “Del control de las construcciones y el uso del suelo”, Artículo 48

Artículo 1135: No se permite daños y modificaciones al sistema de adoquinado de las calles. En caso de mantenimiento, restauración o reparación la propuesta requerirá de la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Adoquinado de calles Centro Histórico



Fuente: Oficina Monumentos y Sitios Históricos

c) Del Control del tránsito vial.

Artículo 1136: Se prohíbe la circulación de transporte de carga pesada por esta zona, solo se autorizarán en casos excepcionales por la Dirección de Tránsito.

Artículo 1137: Se regulará por la Dirección de Tránsito los recorridos por donde se podrá circular con vehículos de mayor porte (ómnibus, carros de suministros a comercios - servicios y pipas de agua).

Artículo 1138: No se permite a los vehículos dañar el ambiente urbano en cuanto a escape de gases, ruidos, etc.

Artículo 1139: La colocación de señalizaciones, lumínicas de tránsito tendrán que integrarse de acuerdo a las características de la zona y la obra en cuestión teniendo en cuenta lo previsto en el Decreto Ley No. 55 de la Ley No.2 “De los Monumentos Nacionales y Locales”, previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1140: Se instrumentarán soluciones racionales y variadas en aras de resolver los problemas de parqueo que generan las nuevas rehabilitaciones en el Centro Histórico, siempre que se analicen las propuestas en el seno de Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1141: La Comisión Nacional de Monumentos o las Comisiones Provinciales, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, coordinará con las autoridades correspondientes la regulación del tránsito, estacionamiento, determinación de vías peatonales, cierre de plazas y áreas públicas y otras disposiciones semejantes en centros históricos urbanos y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales. Cualquier trabajo de los relacionados anteriormente deberá tener la previa aprobación de la Comisión Nacional o de la Comisión Provincial que corresponda, según se define en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo”. Artículo 66.

11. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1142: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. “Accesibilidad Urbana y Arquitectónica”.

Artículo 1143: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en la zona, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente. En casos excepcionales en inmuebles de Grado de Protección I no es posible lograrlo, compatibilizándose con la Comisión Provincial de Monumento.

Artículo 1144: Toda nueva obra que se construya ya sea para un servicio público o vivienda multifamiliar, está obligada a cumplir lo establecido por la norma de accesibilidad vigente. Esto se aplicará como generalidad para toda rehabilitación a ejecutar en

edificaciones con grado de protección III y IV. En los casos de los edificios con grado de protección I y II, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales de los mismos, sin detrimento de sus valores patrimoniales.

Artículo 1145: No se autoriza la colocación de elementos como gradas de acceso, muros, escaleras en aceras y portales de uso público que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.

Artículo 1146: La ubicación de los elementos de mobiliario urbano no obstaculizarán las áreas de pasos peatonales creando barreras que impidan la circulación.

Artículo 1147: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 1148: Las rampas de acceso a edificaciones y espacios públicos tendrán la pendiente mínima que indique la norma, en los dos sentidos y se construirán con materiales antirresbalables.

Artículo 1149: Quedan terminantemente prohibidas las rampas para la entrada de automóviles, para salvar la diferencia de nivel que existe entre la acera y la calle, debiendo usarse rampas portátiles que dejen paso a las aguas que discurren por la cuneta.

Artículo 1150: Se prohíbe la colocación de rejas que abran hacia la acera y obstaculicen el paso por la misma.

Artículo 1151: La colocación de postes de electricidad y comunicaciones telefónicas no constituirán barreras arquitectónicas que obstruyan la circulación por las aceras y calles. Su ubicación será en el borde exterior de la acera separado del mismo 10cm como mínimo.

12. Espacios Públicos.

Artículo 1152: Se consideran espacios públicos históricos aquellos parques que definieron una centralidad en la ciudad antigua. Tal es el caso del Parque Leoncio Vidal Caro, el Parque de El Carmen, el Parque de los Mártires, el Parque de La Pastora y el Parque de la Audiencia (Palacio de Justicia).

Artículo 1153: Cada uno de estos espacios mantendrá sus usos tradicionales, pudiendo introducir nuevos usos en su entorno previa valoración de los organismos competentes y la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1154: Cada área de parque será completada con el equipamiento y mobiliario correspondiente, como son: bancos, luminarias, tachos de basura, señaléticas, etc.

Plaza Leoncio Vidal



Artículo 1155: Las superficies pavimentadas contarán con las pendientes mínimas que garantice la evacuación de las aguas y eviten los encharcamientos.

Artículo 1156: Para el pavimento se dispone:

1. Pavimentar con materiales duros, antiresbalables, sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.
2. Utilizar texturas y colores en el pavimento con elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 1157: Evitar tapas, registros u otros elementos verticales en las áreas peatonales que constituyan obstáculos a caminantes y minusválidos.

Artículo 1158: Cuando se prevean escaleras y escalinatas las mismas serán de peldaños cómodos con huella mínima de 28cm y 12cm de contrahuella y ejecutados con materiales antiresbalantes.

Artículo 1159: Cuando se requieran escaleras de más de 10 peldaños se preverán descansos de 1,50m como mínimo.

Artículo 1160: Se eliminarán las barreras arquitectónicas a partir de la conformación de rampas en ambos sentidos, cuyo diseño dependerá del desnivel existente, posición y lugar. Se considerará la eliminación de todos aquellos elementos que obstaculicen el paso peatonal de forma fluida.

13. Áreas verdes

Artículo 1161: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I "Calidad del Medio Ambiente", Epígrafe 3.1.8. "Sobre las Áreas Verdes".

Artículo 1162: Se respetará la faja verde de protección de las laderas de los ríos Bélico y Cubanicay que atraviesan las diferentes áreas de este sector, prohibiéndose la construcción de nuevas viviendas y la ocupación de dicha faja por patios de viviendas. Se mantendrán reforestadas y limpias de escombros y basuras.

Artículo 1163: Se respetarán los espacios verdes existentes en la trama urbana de ambas sub-áreas, no debiendo ocuparse por construcciones, de forma tal que se logre la minimización de la contaminación ambiental fundamentalmente por los escapes de gases de los vehículos automotores.

Artículo 1164: Se incentivará el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas.

Artículo 1165: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano para usos en función de la ciudad, hasta tanto sean ocupados, podrán ser utilizadas para agricultura urbana con carácter provisional, siempre que su ubicación no sea una limitante.

Artículo 1166: Referente al Régimen de Uso se autoriza la inclusión de las áreas verdes controladas, en todos los elementos de la estructura urbana que sea posible, teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema y la aprobación de los organismos competentes y la Comisión Provincial de Monumentos.

14. Mobiliario Urbano.

Artículo 1167: Se permite, -previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y CODEMA, si fuera el caso-, la colocación en espacios públicos de rejas u otros elementos para delimitar las áreas verdes y elementos ornamentales, conmemorativos, a manera de protección. Se prohíbe el uso de malla eslabonada para este fin.

Fuente El Niño de la Bota



Artículo 1168: Todos aquellos elementos de descanso (sillas, bancos) considerados exponentes de valor histórico-cultural serán conservados; en caso de excesivo deterioro serán sustituidos por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 1169: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, tachos de basura, señalizaciones, etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 1170: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones y/o accesos a sitios declarados Monumento con grado de protección I y II.

Artículo 1171: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter Histórico, urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias correspondientes (CODEMA, Comisión de Monumentos, Comisión de Asuntos Históricos, Dirección Municipal de Planificación Física.). Ejemplo. Mural del Boulevard.

Artículo 1172: La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de tiempos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

Artículo 1173: Disponer de agrupaciones de bancos y asientos que favorezcan la conversación.

Artículo 1174: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 1175: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada a muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 1176: No se colocarán señalizaciones, registros eléctricos y telefónicos u otros elementos de mobiliario urbano que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 1177: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad, ni la estética integral de los sitios con valor patrimonial.

Artículo 1178: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, y deben ser resistentes a la intemperie y el vandalismo.

Artículo 1179: Queda prohibida la colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro de un centro histórico urbano, sitio o junto a una construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, sin antes obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda según el grado de protección establecido para cada bien, definido por el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo”. Artículo 61.

15. Elementos y Construcciones Ornamentales Conmemorativos.

Artículo 1180: Aquellas construcciones ornamentales y/o conmemorativas inscriptas en el Registro Inventario Nacional de Construcciones y Sitios, quedarán protegidas según lo establecido por la Ley No.1 “De protección al Patrimonio Cultural” y la Ley No.2 “De Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 1181: Aquellas construcciones o Sitios históricos o que estén vinculados a un hecho relevante para la cultura, podrán ser señalizadas con tarjetas cuyo diseño, texto y ubicación deberán ser aprobadas por la Comisión Provincial de Monumentos previa presentación a la CODEMA.

Artículo 1182: La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado, la falta de valores estéticos etc, del existente, requerirá la consulta con la Comisión Provincial de Monumentos la que verificará su significado histórico y cumplimentará el proceso.

Artículo 1183: Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquel que realice en su alrededor acciones constructivas de diversa índole.



Monumento
Marta Abreu de Estévez

Artículo 1184: Las acciones de limpieza, mantenimiento, conservación, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al sistema de control urbano al igual que las edificaciones, por lo que requerirá el autorizo o licencia de construcción, según corresponda.

Artículo 1185: Es obligatorio proteger adecuadamente todo elemento ornamental cuando se realicen acciones constructivas, responsabilizándose al que las ejecutare.

Artículo 1186: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio Cultural por su valor histórico, cultural, patrimonial se registrarán por la Ley No. 2 de Los Monumentos Nacionales y Locales, según lo dispone en el Artículo 15.

Artículo 1187: Próximo a los monumentos conmemorativos quedan prohibidas construcciones que obstaculicen las visuales hacia el mismo.

Artículo 1188: Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanente, tales como estatuas, bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos triunfales y otros elementos análogos en centros históricos urbanos, sitios, construcciones o zonas de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda, por el grado de protección establecido para cada bien, definido en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo”. Artículo 64.

Artículo 1189: Se prohíbe hacer uso del agua de las fuentes, fosas y estanques ornamentales, en centros históricos urbanos, sitios, construcciones y zonas de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, así como arrojar desechos de cualquier tipo en los mismos.

16. Carteles y Señalizaciones

Artículo 1190: Todas las instalaciones y áreas del conjunto contarán con señalizaciones.

Artículo 1191: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

Artículo 1192: Se valorará la colocación y diseño (color, forma y contenido) de señalizaciones, tanto de estatales como de particulares a partir del análisis de la tipología arquitectónica de la edificación y las características del entorno, por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos, según el grado de protección del inmueble.

Rótulo de calles



Artículo 1193: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones de identificación.

Artículo 1194: La altura de colocación de las señalizaciones cumplirá con las normas y regulaciones establecidas sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 1195: Identificar los espacios públicos mediante señaléticas debidamente iluminadas para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 1196: Se prohíbe el uso de súper gráficas dentro de esta área.

Artículo 1197: Identificar calles y avenidas en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones, evitando obstaculizar las aceras (ejemplo de las señaléticas en las 11 calles que parten del Parque “Leoncio Vidal Caro”).

17. Hallazgos arqueológicos

Artículo 1198: Durante la realización de cualquier tipo de acción constructiva dentro de los contextos arqueológicos del Centro Histórico (espacios públicos, solares yermos, ruinas, etc.), y se encontrarán evidencias arqueológicas; tanto el inversionista como el constructor está obligados a detener de inmediato los trabajos y notificarlo en un plazo de 24 horas a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio y están obligados a preservar el lugar hasta tanto se presenten en el mismo los especialistas correspondientes, para su regulación, según sea el caso.

Artículo 1199: Será imprescindible de oficio colocar en el documento de microlocalización lo relacionado con el artículo anterior y cumplir con lo planteado al respecto en el Capítulo II, Epígrafe XI, “De los Sitios arqueológicos”.

B. Zona de Transición (ZCH-2)

Artículo 1200: Caracterización

Constituye un área complementaria o franja de Transición que bordea la zona declarada de protección. Esta área se caracteriza por construcciones de menor prestancia donde se ubican obras que mantienen una coherencia urbana caracterizada por obras del siglo XX, donde intervienen obras con influencia del movimiento moderno aunque presenta predominio de construcciones de fines del siglo XIX y del período republicano.



En esta zona son más frecuentes las realizaciones de los años 50 y después del triunfo revolucionario, donde el puntal o perfil urbano no es tan armónico, no obstante se mantiene la coherencia en las fachadas por la utilización del muro superior (pretil o alero) que impide observar la cubierta, dándole mayor puntal y continuidad a nivel horizontal, excepto en las realizaciones de las últimas décadas donde la cubierta vuela al exterior alterando la coherencia urbana con un bajo puntal. Su objetivo es evitar una contaminación con intervenciones que alteren el entorno urbano con variaciones en el perfil, compacidad y uniformidad con la línea de la construcción de la manzana.

1. Derrotero

Artículo 1201: Derrotero Zona de transición (ZCH-2)

Abarca toda el área comprendida entre el río Bélico por el oeste, el río Cubanicay por el este, la Carretera Central por el sur y la línea del ferrocarril por el norte, excepto toda el área definida para el Sector SHC1 A Zona de mayor valor arquitectónico.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 1202: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones en el sector.

Artículo 1203: La concepción de las edificaciones de nueva construcción puede estar determinada por criterios de integración o contraste con el contexto, respetando siempre la línea de fabricación y la altimetría del sector, los mismos deben estar debidamente justificados en el proyecto, que como requisito fundamental debe mostrar una imagen contemporánea.

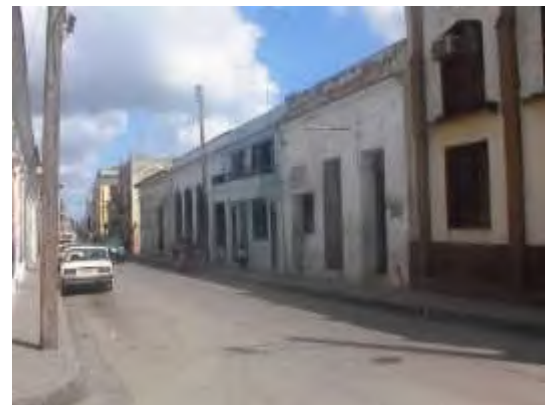


Vista manzanas Centro Histórico

Artículo 1204: Se respetará y mantendrá, la conformación de los lotes.

Artículo 1205: Las acciones de remodelación en los interiores de edificaciones con valor patrimonial, se autorizarán según el grado de protección del edificio, siendo obligada la consulta a la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.

Artículo 1206: Se prohíbe la modificación, sustitución o eliminación de los elementos arquitectónicos – decorativos de los interiores de las edificaciones de edificaciones, con valor patrimonial, sin la previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.



Calle Juan B. Zayas

Artículo 1207: Se conservarán las morfologías de las plantas de las edificaciones.

Artículo 1208: Las parcelas de las edificaciones que caracterizan esta área son más reducidas, por lo que la solución para lograr el bienestar climático se reducirá a un corredor, aunque siempre que existan posibilidades puede aumentarse el área de patio.

3. Alineaciones de las edificaciones.

Artículo 1209: Se respetará y mantendrá las líneas reguladoras predominantes en el perfil manteniendo una uniformidad coherente. Estas líneas estarán referidas a alturas de los pretilos, alturas de las cornisas, alturas de los vanos, y las proporciones entre muro y vano.

Artículo 1210: Para toda acción constructiva se respetará el perfil y volumetría urbana, teniendo en cuenta la altura de los puntales y volúmenes predominantes en el entorno.

4. Tipos y elementos de fachada

Artículo 1211: En las fachadas se evitarán elementos decorativos, sólo los encaminados a jerarquizar los vanos principales y en rejas, siendo la decoración en estos detalles con el predominio de la línea recta.

Artículo 1212: El número de plantas o niveles será la que predomine en el sector y cualquier modificación, siempre que se integre al entorno, será consultada con la Dirección de Arquitectura y Urbanismo y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1213: La proporción de los vanos se mantiene en un 60% de la altura total, con la posibilidad de incluir antepecho, manteniendo un ritmo entre los vanos y los muros existentes.

Artículo 1214: En las intervenciones sobre obras construidas se mantendrá la solución del puntal siempre que armonice con el entorno.

Artículo 1215: En las fachadas se evitarán elementos decorativos, sólo los encaminados a jerarquizar los vanos principales y en rejas, siendo la decoración en estos detalles con el predominio de la línea recta.

5. Aspectos técnicos constructivos

Artículo 1216: Toda acción en zonas de plazas, vías, pavimentos, mobiliario urbano y áreas exteriores en general estará encaminada a rescatar los valores arquitectónicos y urbanos del entorno, eliminando toda modificación reversible que altere la coherencia y armonía de las codificaciones arquitectónicas existentes, previendo que las soluciones nuevas de pavimento y mobiliario urbano no alteren la armonía del entorno, la imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 1217: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones, con valores patrimoniales, los materiales a emplear tendrán las mismas características y composición que el original o antiguo recuperado, para garantizar su compatibilización con el entorno.

Artículo 1218: Si las intervenciones se realizan con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para mejorar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas y su uso será aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos.

a) Acciones Constructivas y Urbanísticas

Artículo 1219: Se permiten acciones de rehabilitación, conservación, reconstrucción, construcción, etc., según proceda, por lo que el análisis se hará de forma casuística, teniendo en cuenta el grado de protección del inmueble con valores patrimoniales y el entorno donde se ubica.

Artículo 1220: Cualquier acción constructiva de mantenimiento, conservación, rehabilitación, etc. deberá ser valorada y aprobada por la Comisión Provincial.

Artículo 1221: Se define para esta zona como acción urbanística la rehabilitación.

b) Intervenciones constructivas

Artículo 1222: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 1223: Las cubiertas podrán sustituirse siempre que no afecten la solución de las fachadas y sus aleros. En el caso de que sean de tejas visibles, cualquier otra alteración se realizará en correspondencia con el grado de protección de la edificación.

6. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1224: Se mantendrá el diseño urbanístico, arquitectónico y paisajístico la zona.

Artículo 1225: Las intervenciones que se realicen en construcciones existentes estarán encaminadas a rescatar las características arquitectónicas o adiciones posteriores que se integran a la obra, eliminando las alteraciones incompatibles con la armonía de la edificación y que sean reversibles.

Artículo 1226: La concepción de las edificaciones de nueva construcción puede estar determinada por criterios de integración o contraste con el contexto, respetando siempre la línea de fabricación y la altimetría de la zona, los mismos deben estar debidamente

justificados en el proyecto, que como requisito fundamental debe mostrar una imagen contemporánea.

Artículo 1227: Toda acción en zonas de plazas, vías, pavimentos, mobiliario urbano y áreas exteriores en general irán encaminadas a rescatar los valores arquitectónicos y urbanos del entorno, eliminando toda modificación reversible que altere la coherencia y armonía de las codificaciones arquitectónicas existentes, previendo que las soluciones nuevas de pavimento y mobiliario urbano no alteren la armonía del entorno.

Artículo 1228: Se podrá colocar iluminación estética en las fachadas, a partir de un proyecto, que será aprobado por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos. No se colocarán luminarias adosadas a las fachadas si estas no se integran a la arquitectura del edificio.

Artículo 1229: Se permite la colocación de lumínicos perpendiculares, paralelos o adosados a las fachadas, con un diseño adecuado a la arquitectura del inmueble y entorno.

Artículo 1230: Las señalizaciones del tránsito no se colocarán directamente a las fachadas de los edificios, deberá estudiarse la forma más adecuada sin daños para estos.

Artículo 1231: En las intervenciones de restauración y rehabilitación de edificios con valores patrimoniales, de ser necesario el desmonte de la herrería para realizar acciones constructivas, el inversionista tiene la obligación de garantizar su protección y estado de conservación, para luego su futura colocación.

a) De la Pintura.

Artículo 1232: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 1233: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la solicitud de Licencia de Obra.

Artículo 1234: Se apercibirá al infractor (pintar sin permiso) para que realice el trámite de Licencia.

Artículo 1235: Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario consultar y obtener previamente la aprobación de la paleta de color en la Oficina Provincial de Patrimonio.

Artículo 1236: Cuando en una edificación conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde sino toda la edificación.



Calle Marta Abreu

Artículo 1237: El uso del color será de acuerdo a la carta propuesta por la Comisión Provincial de Monumentos.

b) De la conservación de las Tarjas y Monumentos Conmemorativos.

Artículo 1238: Se conservarán las tarjas y los monumentos conmemorativos, incluyendo el área verde que forma parte de su entorno, a partir de su mantenimiento sistemático, por parte de la Dirección Municipal de Comunales, que siempre tramitará la autorización a la Comisión Provincial de Monumentos.

7. Régimen de Uso

Artículo 1239: Los usos de suelos para esta área serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas, la Comisión Provincial de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1240: El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.

Artículo 1241: Se prohíbe el uso industrial, almacenes y talleres relacionados con este.

Artículo 1242: El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.

Artículo 1243: Las áreas de reserva dentro de este sector sólo serán ocupadas con el previo consentimiento de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1244: La entrega de locales que no cumplan las condiciones de habitabilidad para viviendas queda prohibida.

8. Infraestructura

Artículo 1245: No se colocarán unidades exteriores de climatización que afecten las perspectivas visuales, ni constituyan barreras arquitectónicas.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1246: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 1247: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”).

10. Espacios Públicos.

Artículo 1248: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo IV, Zona de Protección (ZCH-1) Epígrafe Espacios Públicos.

Artículo 1249: Cada área de parque será completada con el equipamiento y mobiliario correspondiente, como son: bancos, luminarias, tachos de basura, señaléticas, etc.

Artículo 1250: Las superficies pavimentadas contarán con las pendientes mínimas que garantice la evacuación de las aguas y eviten los encharcamientos.

11. Áreas verdes

Artículo 1251: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. "Sobre las Áreas Verdes".

Artículo 1252: Se respetarán los espacios verdes existentes en la trama urbana en el sector, no debiendo ocuparse por construcciones, de forma tal que se logre la minimización de la contaminación ambiental fundamentalmente por los escapes de gases de los vehículos automotores.

Artículo 1253: Se incentivará el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas.

Artículo 1254: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano para usos en función de la ciudad, hasta tanto sean ocupados, podrán ser utilizadas para agricultura urbana con carácter provisional.

Artículo 1255: Referente al Régimen de Uso se autoriza la inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, áreas residenciales, etc. Teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema.

12. Mobiliario Urbano.

Artículo 1256: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del sector (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 metros y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Artículo 1257: Los nuevos elementos de



Calle Martí y Toscano

iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y al vandalismo.

Artículo 1258: Se Iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.

Artículo 1259: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sean aprobadas por las instancias de correspondientes.

Artículo 1260: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 1261: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 1262: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

13. Elementos y Construcciones Ornamentales

Artículo 1263: Aquellas construcciones ornamentales y/o conmemorativas inscriptas en el Registro Inventario Nacional de Construcciones y Sitios, quedaran protegidas según lo establecido por la Ley No.1 “De protección al Patrimonio Cultural” y la Ley No.2 “De Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 1264: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4, Zona de Protección (ZCH-1), Epígrafe Elementos y Construcciones Ornamentales Conmemorativos.



Monumento Miguel Gerónimo

14. Carteles y señalizaciones

Artículo 1265: Con relación a los carteles y señalizaciones se dispone:

- Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo IV, Zona de Transición (ZCH-1), referente a los Carteles y Señalizaciones.
- La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de la edificación evitando obstaculizar las aceras.
- Todas las instalaciones contarán con señalizaciones, las cuales serán aprobadas por los organismos competentes y la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos, si fuese necesario por el valor de las mismas.

4.1.2. ZONA RESIDENCIAL ALTO STANDARD (ZRAS)

Artículo 1266: Constituyen zonas de la ciudad con viviendas aisladas, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con predominio de jardín y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor. Poseen buena red vial e infraestructura.

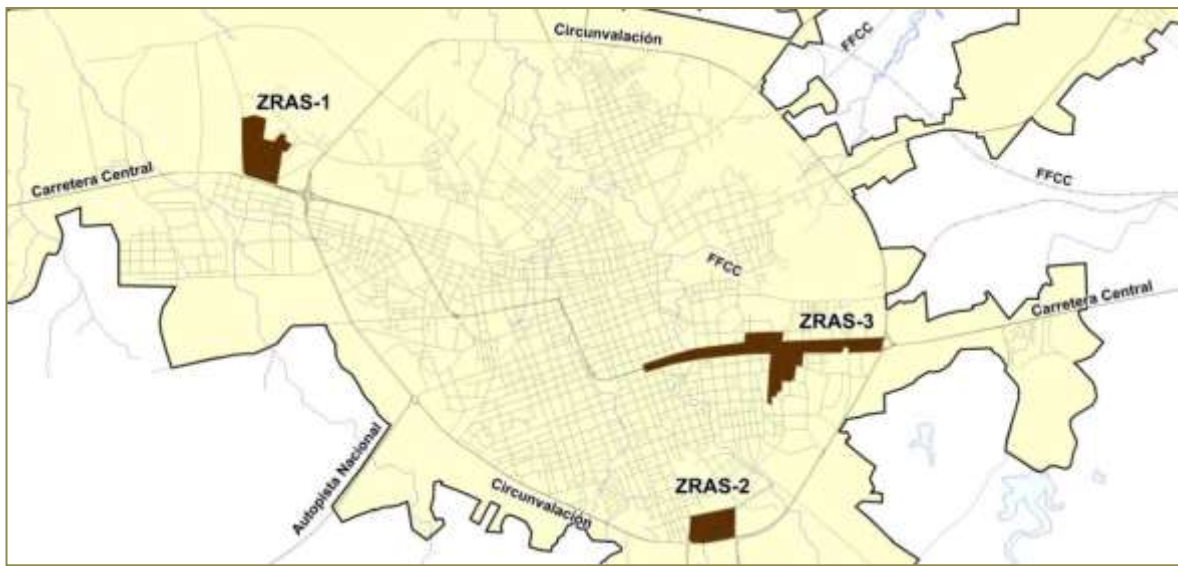
Se corresponde con la Zona 6 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 1267: Se consideran dentro de ésta zona:

- a) ZRAS-1 Reparto La Riviera
- b) ZRAS-2 Reparto Domínguez
- c) ZRAS-3 Tramo de la Carretera Central desde Colón hasta la Circunvalación, incluyendo parte de la Doble Vía.
- d)



Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)



1. Derrotero

Artículo 1268: ZRAS-1 Reparto La Riviera

Partiendo del punto donde coincide la Carretera Central al este de la Fábrica de Traviesas y a 120m al norte de la Ave. Parque del Reparto La Riviera se avanzará en dirección este por la cerca de la Unidad Militar y luego por la cerca del antiguo albergue de Planta Mecánica que se bordeará en dirección sur hasta la intersección de Avenida Parque y calle 3ra, por esta se bajará hasta la Carretera Central por la que se tomará en dirección oeste hasta la carretera al este de la Planta de Traviesas por la que se subirá hacia el norte hasta el punto de partida.

Artículo 1269: ZRAS-2 Reparto Domínguez

Partiendo de Avenida 7 de Diciembre por calle 7ma hasta Prolongación de Colón, girando a la derecha hasta la Circunvalación y por la continuando por esta hasta la Avenida 7 de Diciembre.

Artículo 1270: ZRAS-3 Tramo de la Carretera Central desde Colón hasta la Circunvalación, incluyendo parte de la Doble Vía.

Partiendo de la Carretera Central y la calle Colón a 30m de esta y en dirección este por la senda derecha hasta llegar a la calle 7ma. de la Vigía (2da. Escambray) a ambos lados hasta la calle 4ta del Escambray doblando a la izquierda por calle 3ra, doblando a la izquierda nuevamente por el río hasta la Carretera Central, girando a la derecha por Carretera Central hasta la Rotonda, regresando por la Carretera Central por el lado opuesto hasta la prolongación de la Avenida 26 de Julio, girando a la derecha hasta la cerca perimetral del Instituto Superior de Cultura Física girando a la izquierda por el callejón de las Bocas hasta la Carretera Central, para continuar por esta hasta el punto de partida en calle Colón.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 1271: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en estas áreas, respondiendo a viviendas aisladas, en parcelas amplias con predominio de jardín, portal al frente y áreas verdes alrededor.

Artículo 1272: El coeficiente de ocupación COS se mantendrá entre el 0.20%-40% y coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 0.50%-60%, pudiendo ser superior en dependencia del número de niveles.

Artículo 1273: No se permiten obras nuevas en parcelas con ancho en su fachada principal menor de 10 m y con un área total menor de 250m².

3. Régimen de Uso

Artículo 1274: El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.

Artículo 1275: Se prohíbe el uso industrial.

Artículo 1276: El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1277: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.3. "Características Estéticas y de Estilo".

Vivienda en Doble Vía



Artículo 1278: Se respetará la línea de fabricación predominante en cada una de las manzanas de este sector.

Artículo 1279: Sólo se admiten viviendas aisladas, con alto grado de diseño que valoricen el entorno en que se ubican.

Artículo 1280: No se permite el cierre de portales.

Artículo 1281: Se permiten alturas hasta tres niveles de piso.

Artículo 1282: El puntal mínimo será 2.70 y el máximo de 3.00 pudiéndose utilizar diferentes puntales dentro de la misma vivienda.

Artículo 1283: Se permite la utilización de las cubiertas inclinadas, abovedadas y planas o con la combinación de cualquiera de ellas.

Artículo 1284: La colocación de storages en estas zonas será en los laterales, en sótanos o semisótanos respondiendo e integrándose a la tipología arquitectónica de la vivienda del sector.

Artículo 1285: Se permite la utilización de garajes en laterales, en sótanos o semisótanos de la propia vivienda, respondiendo e integrándose a la tipología arquitectónica del sector.

Artículo 1286: Las nuevas construcciones responderán a la tipología arquitectónica predominante en el sector.

Artículo 1287: No se admitirá la medianería en caso de obras nuevas, sólo en los casos de remodelación si ya existía antes de realizarse la acción constructiva.

5. Tipos y elementos de fachada.

Artículo 1288: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.

Artículo 1289: Es obligatorio el uso de portal en estos sectores, manteniéndose las dimensiones de los ya existentes en cada cuadra.

Artículo 1290: Los portales podrán tener diferentes diseños: en L, cuadrados, rectangulares, entre otros.

Artículo 1291: El portal nunca será menor de 2.00 m, siempre y cuando se respete la línea de fabricación y dimensiones predominantes en el sector.



6. Los portales pueden ser corridos o medios portales

Artículo 1292: Se permite la utilización de jardineras fijas o móviles en el espacio del portal.

Artículo 1293: Se permite el cierre de portales con rejas utilizando materiales que permita transparencia, con materiales de calidad y diseño que favorezca la imagen de la vivienda en particular y del sector en general.

Artículo 1294: Las escaleras podrán colocarse en los interiores de las viviendas, en el portal y en los laterales siempre y cuando no se afecte el funcionamiento, la circulación y la expresión formal de la vivienda. Se permite la colocación de escaleras de caracol cuyo diámetro no sea inferior a 1.70m.

Artículo 1295: La colocación de escaleras en las zonas de jardín de este sector tipológico queda restringido permitiéndose sólo aquellas cuyo diseño y materiales estén en correspondencia con la tipología arquitectónica de la edificación.

Artículo 1296: Se prohíbe la colocación de escaleras metálicas con visuales al exterior.

Artículo 1297: La cerca perimetral no tendrá una altura mayor de 1.50 m en su fachada principal. En los laterales y en el fondo podrán alcanzar una altura de 1.80 m.

Artículo 1298: Las cercas permitirán transparencia en el frente de las edificaciones y hasta la segunda línea de fabricación; en el resto la cerca podrán ser muros ciegos.

Artículo 1299: Los materiales a emplear en las cercas serán materiales duraderos de alta calidad y diseño, pudiendo utilizar elementos de hormigón, metálicos o combinados.

Artículo 1300: El uso de la balaustrada y otros elementos ornamentales será limitado. Se analizará de forma casuística su uso en correspondencia con la tipología arquitectónica y el entorno en que se encuentre.

7. Aspectos técnicos constructivos

a) Acciones Constructivas.

Artículo 1301: Se permiten acciones constructivas de ampliación, reconstrucción, remodelación, rehabilitación, conservación y obras nuevas.

b) Acciones Urbanísticas.

Artículo 1302: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento.

c) Materiales de construcción

Artículo 1303: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. "Aspectos Técnicos Constructivos", Epígrafe 6.8 "De los Materiales de Construcción".

Artículo 1304: Los materiales a utilizar serán de calidad, ladrillo o bloques en paredes y cubierta de hormigón armado, elementos prefabricados y tejas.

Artículo 1305: Se permite la utilización de materiales ligeros modernos en áreas de terrazas, patios, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1306: No se permite el uso de planchas de fibrocemento y tejas infinitas en soluciones de cubiertas a excepción de cuartos de desahogo, storages u otras construcciones que formen parte de la vivienda que no ofrezcan visuales desde el exterior.

8. Infraestructura.

Artículo 1307: No se permite la construcción de nuevas viviendas que no cuenten con solución de acueducto y residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

Artículo 1308: Se cumplirá con lo establecido a la Infraestructura en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3 1.13. “De la Infraestructura” y la Sección IV Epígrafe 3.4.4. “Sobre otras infraestructuras”.

9. Áreas verdes.

Artículo 1309: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 1310: Se prohíbe la pavimentación del área verde interior de las parcelas y las existentes de forma general en el sector.

Artículo 1311: El área verde se tratará con césped, arbustivas y árboles de pequeño porte, combinando especies que garanticen la floración y el follaje todo el año.



Reparto Doble Vía



10. Accesibilidad urbana y arquitectónica.

Artículo 1312: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre accesibilidad al medio físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. “Accesibilidad Urbana y Arquitectónica”.

Artículo 1313: Es obligatorio cumplir con la norma cubana (NC 391-1:2004) para la accesibilidad al medio físico (barreras arquitectónicas).

Artículo 1314: Las rejas de acceso no abrirán hacia el exterior obstaculizando la circulación peatonal.

Artículo 1315: Para impedir obstaculizar el paso con la apertura de las rejas hacia el exterior se sugiere utilizar la forma articulada, de corredera, plegables, etc.

11. Carteles y señalizaciones.

Artículo 1316: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

12. Paleta de color.

Artículo 1317: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada” y en específico el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 1318: Con relación al color se dispone que:

- a) Es obligatorio la aplicación de forma integral del color en toda la unidad edificatoria.
- b) Se tramitará la autorización en la Dirección Municipal de Planificación Física para la aplicación de las pinturas en las edificaciones.

13. Mobiliario Urbano

Artículo 1319: Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

Artículo 1320: El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 1321: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica, Punto 1 “Mobiliario urbano”.

14. Espacios Públicos

Artículo 1322: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

4.1.3. ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (ZREM)

Artículo 1323: Caracterización.

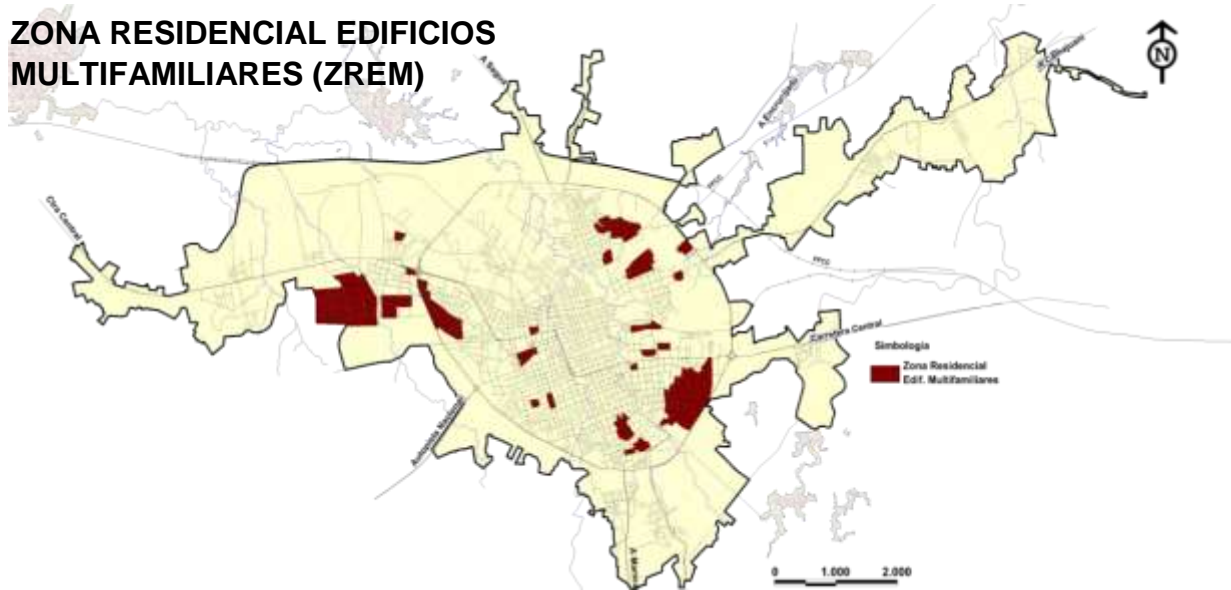
Constituyen zonas urbanizadas conformando grandes manzanas, generalmente irregulares, con predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX y áreas verdes y parques públicos.

Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.



Reparto José Martí

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (ZREM)



Artículo 1324: Pertenecen a esta zona:

- a) **ZREM-1 Reparto José Martí:** Ubicado en el oeste de la ciudad, constituye una de las primeras zonas de desarrollo de viviendas de fines de la década del 70. Construida con sistemas prefabricados Gran Panel 4 y SP-72 los edificios de hasta 5 plantas se combinan armónicamente con zonas de relleno de 3, 4 y 5 plantas. Limita al norte con el reparto Brisas del Oeste y la faja de terreno aleadaña al mismo y paralela a la Carretera Central al sur con el vial Ismaelillo, al oeste con el reparto de bajo costo MININT y al este con faja de terreno paralela a la Circunvalante. Consta además de instalaciones de servicios como son: círculo infantil, consultorios médicos (6), escuela primaria, secundaria básica, minimercado, farmacia, punto de venta en divisa, entre otros. Su red vial articula el conjunto, combinando áreas de uso público como parqueos, áreas de estar, áreas deportivas con los espacios verdes.
- b) **ZREM-2 Reparto Virginia:** Limitada por la Circunvalante, el Callejón del Salado y la calle Silverio, se ubica hacia el oeste de la ciudad, dentro del anillo de la Circunvalante. Se combinan los espacios públicos, las áreas verdes y los edificios multifamiliares, articulados por su red vial aún incompleta. Consta de edificios de 4 y 5 plantas de tipología E-14 y Gran Panel.
- c) **ZREM-3 Reparto Escambray-Vigía:** Se ubica hacia el sureste de la ciudad, hacia ambos lados de la Doble Vía, ya que lo componen la zona de edificios Vigía y la del reparto Escambray. Comprende edificios de 4 y 5 plantas, instalaciones de servicios, parqueos al aire libre, áreas verdes y la urbanización aún incompleta
- d) **ZREM-4 Reparto Santa Catalina I:** Se ubica hacia el Noreste dentro del perímetro de la Circunvalación, la Línea del Ferrocarril y la calle 2da del reparto Santa Catalina. Compuesta por edificios de 5 y 4 plantas Gran Panel y E-14, así como una zona destinada a edificios biplantas Sandino. Se caracteriza por una urbanización incompleta

- e) **ZREM-5 Reparto Malezas I:** Se ubica hacia la Carretera de Malezas, dentro del anillo de la Circunvalación y los límites del Instituto Superior Pedagógico Félix Varela, está conformada por edificios de 4 y 5 plantas Gran Panel y su urbanización incompleta.
- f) **ZREM-6 Reparto El 31:** Se ubica hacia el sur de la ciudad en la calle Nueva Gerona y calle Prolongación de Colón. Se caracteriza por edificios de 2, 3, y 4 plantas entrelazados por aceras peatonales y espacios verdes.
- g) **ZREM-7 Reparto Cardoso-Loma de Belén:** Se ubica hacia el sur de la ciudad, limitado por la calle Prolongación de Colón y calle 7ma dentro del anillo de la Circunvalación. Se caracteriza por una urbanización terminada y edificios E10-3 de viviendas de 4 plantas.
- h) **ZREM-8 Reparto Pastorita:** Se ubica hacia el oeste de la ciudad dentro del anillo de la Circunvalación, limitada por las calles Tristán, Amparo, Danielito y San Cristóbal. Predominan edificios de 4 plantas, con sistema constructivo tradicional, enlazados por aceras, parques al aire libre y áreas verdes.
- i) **ZREM-9 Reparto Bengochea:** Se localiza al norte de la ciudad en la trama compacta con edificios Gran Panel de 5 plantas.
- j) **ZREM-10 América Latina I y II:** Zonas de edificios de 4 y 5 plantas E-14, ubicadas en el Reparto América Latina.
- k) **ZREM-11 Desvío de Maleza:** Zona de edificios multifamiliares de cinco plantas ubicado hacia el noreste en la trama compacta de la ciudad con edificios Gran Panel de 5 plantas.
- l) **ZREM-12 Mario Mier:** Se localiza aledaño a la Circunvalación y está constituido por edificios de viviendas biplantas.
- m) **ZREM-13 Edificios 12 Plantas Sandino:** ubicados en el área del recreativa-Comercial Sandino, próximos a la Carretera Central, está conformado por dos edificios de 12 plantas y con sistema constructivo IMS.
- n) **ZREM-14 Edificio 12 Plantas Riviera:** ubicado en Carretera Central Banda Esperanza y Circunvalación, conformado por un edificio de 12 plantas con el sistema constructivo IMS.



- o) **ZREM-15 Riviera-MINFAR:** Ubicado al noreste de la ciudad, está conformado por edificios de 5 plantas de tipología arquitectónica Gran Panel.
- p) **ZREM-16 Edificios EPEF:** Ubicado en la zona compacta y al noreste de la ciudad. Está conformado por edificios de 5 plantas y sistema constructivo Gran Panel.
- q) **ZREM-17 Edificios Calle Caridad:** se localiza en calle Caridad e/ Maceo y Colón. Ésta zona está compuesta por 3 edificios de 4 plantas con sistema constructivo convencional.
- r) **ZREM-18 Toscano e/ San Cristóbal y Candelaria,** zona de edificios de 4 plantas con sistema constructivo convencional.
- s) **ZREM-19 Virtudes e/ Carretera Central y Real** zona de edificios de 4 plantas con sistema constructivo convencional.
- t) **ZREM-20 Carretera Central y calle 1ra de la Vigía:** Se localiza en Calle 1^{ra} de la Vigía e/ Carretera Central y Calle A. Ésta zona está conformada por edificios de 3 plantas y con sistema constructivo convencional.



Edificios Calle Caridad

1. Derrotero

Artículo 1325: ZREM-1 Reparto José Martí

Partiendo da la Carretera Central y el vial a José Martí se recorren 270m para llegar al punto inicial del reparto para seguir por este vial hasta la calle 7ma y doblar por esta hasta la calle H para seguir por esta calle hasta la 3ra y doblar a la derecha hasta el punto inicial.

Artículo 1326: ZREM-2 Reparto Virginia

Partiendo de la intersección de la Circunvalante y la calle General Mariño y bordeando los patios de las viviendas existentes en General Mariño se baja hasta la calle Campo para coger 80 m por 1ro de Mayo para doblar en la esquina hacia Callejón del Salado hasta Oquendo y seguir por Callejón del Salado pero bordeando los patios de las viviendas hasta la calle Silverio continuando por esta hasta el acceso al círculo infantil y bordear nuevamente los patios de las viviendas hasta bordear los patios de las viviendas de la calle San Miguel hasta la Circunvalante y seguir por esta en dirección norte hasta el punto inicial.

Artículo 1327: ZREM-3 Reparto Escambray-Vigía

Partiendo de la Avenida 26 de Julio y subiendo por calle 5ta hasta el último edificio, bajando a interceptar la Avenida 26 de Julio hasta la calle 7ma, subiendo por calle 6ta hasta calle d de la Vigía se gira a la derecha por D hasta la calle 2da del Escambray, doblando a la izquierda hasta 7ma y Rotonda hasta 30m después de la calle 4ta, giro a la izquierda bordeando el área de edificios hasta la calle 3ra, se gira a la derecha hasta el río, bordeando este hasta la Circunvalación vieja, bajando por esta hasta la intersección con la cerca por el fondo del Hospital Arnaldo Milián y bordeando este hasta la Avenida 26 de

Julio para doblar a la izquierda por Avenida 26 de Julio hasta el punto de partida en calle 5ta.

Artículo 1328: ZREM-4 Reparto Santa Catalina I

Partiendo de 60 m de la esquina de la calle E y 2da se atraviesa en dirección norte hasta la línea del ferrocarril para seguir por esta en dirección este hacia la calle J y doblar por esta hacia la calle 2da en dirección oeste hacia el punto inicial.

Artículo 1329: ZREM-5 Reparto Malezas I

Partiendo de la intersección de la Carretera de Malezas y un vial sin nombre ubicado a 150m del vial de acceso al Pedagógico se recorren 50m en dirección noreste para doblar a la derecha y bordear la zona de edificios hasta los límites con el Pedagógico incorporándonos a la prolongación de la calle 14 y bordear el reparto Minerva hasta confluir en la calle 10ma y doblar a la izquierda hacia el sur por 9na hasta bordear de forma irregular los patios de las viviendas hasta la Carretera da Malezas y seguir por esta hasta el punto inicial.

Artículo 1330: ZREM-6 Reparto El 31

Partiendo de la calle Colón y Nueva Gerona en dirección sur paralelo a Colón hasta el vial de acceso al a ECOING 25 para bordear esta y tropezarse con la calle 4ta del oeste hasta Avenida 7 de Diciembre y continuar bordeando los patios de viviendas existentes en frente a dicha calle para llegar hasta los patios de las viviendas con frente a Nueva Gerona y continuar en dirección este hasta el punto inicial.

Artículo 1331: ZREM-7 Reparto Cardoso-Loma de Belén

Partiendo de la calle B del Reparto Domínguez y calle 7ma atravesando en dirección norte por los patios de viviendas colindantes la calle interior del Reparto San Daniel para doblar a la derecha por dicho vial hasta tropezarse con los patios del las viviendas con frente a calle Colón y continuar en dirección sur paralelo a calle Colón hasta los patios de las viviendas con frente a calle 7ma para seguir por esta hasta el punto inicial.

Artículo 1332: ZREM-8 Reparto Pastorita

Partiendo de la intersección de Tristán y Amparo se continúa en dirección sur por Amparo hasta la calle San Cristóbal para seguir por esta hasta 50m antes de llegar a Danielito y doblar bordeando los patios de las viviendas en dirección norte hasta la calle Tristán para doblar por esta y continuar hasta su intersección con la calle Amparo.

Artículo 1333: ZREM-9 Reparto Bengochea

Partiendo de la intersección de la Perimetral y la calle Ana Pegudo por la propia perimetral en dirección a la calle 2da de Bengochea para doblar en dirección norte hasta la calle Campo y seguir por esta en dirección este hasta la calle 8va para doblar al norte hasta la línea del ferrocarril hasta encontrarse con el punto inicial.

Artículo 1334: REM-10 América Latina I y II

a) **América Latina I:** Partiendo de Estrada Palma y Amparo en dirección norte hasta 100m después de este punto donde se tropieza con las viviendas para bordearlas en línea

recta hacia la calle Virtudes y doblar hacia el sur 100m después de pasar Estrada Palma para doblar hacia el oeste bordeando los patios de viviendas y llegar a Amparo para doblar a la derecha con dirección norte hasta el punto inicial.

b) **América Latina II:** Partiendo de la intersección de Estrada Palma y Amparo y recorriendo 170m hasta la acera peatonal existente donde se sitúa el primer punto, se dobla a la derecha en dirección norte para bordear toda la zona de edificios existente y doblar nuevamente a la izquierda para recorrer 70m y doblar a la izquierda bordeando la zona de edificios por el oeste hasta interceptar la calle Estrada Palma hasta el punto inicial.

Artículo 1335: ZREM-11 Desvío de Maleza

Partiendo de la intersección del Desvío de la Carretera a Malezas y el vial del lateral izquierdo entrando al policlínico Roberto Fleites para recorrer 110m y doblar a la izquierda en dirección norte y recorrer 150m hasta tropezarse con los patios de viviendas con frente a Carretera a Malezas y continuarlos bordeando en las viviendas con frente al desvío hasta llegar al punto inicial.

Artículo 1336: ZREM-12 Mario Mier

Partiendo de la Circunvalación y el vial de acceso al reparto Mario Mier se continúa bordeando la Circunvalación hasta el arroyo hasta aproximadamente 200m y doblar hacia el sur bordeando el asentamiento hasta la continuación de la calle J y seguir por esta hasta la intersección con el vial de acceso al reparto y continuar por dicha calle hasta el punto inicial.

Artículo 1337: ZREM-13 Edificios 12 Plantas Sandino

Zona con frente a la Ave del Sandino y limitada por las edificaciones con frente a las calles calle 3ra, calle 4ta y el vial de acceso de servicio del 12 Plantas

Artículo 1338: ZREM-14 Edificio 12 Plantas Riviera

Partiendo por el vial en el lateral derecho entrando al edificio y que conlleva al parqueo del edificio, se recorren 81m, para doblar ala izquierda en dirección este y recorrer 155m bordeando la calle Ave del Oeste hasta el borde de la Circunvalación, se dobla a la izquierda y se continúa por la Circunvalación hasta topar con la Carretera Central y se continúa bordeando esta hasta el punto inicial.

Artículo 1339: ZREM-15 Riviera-MINFAR

Partiendo de la intersección de la prolongación de la calle 4ta con la calle Parque del Reparto Riviera a 40m de la esquina por calle 4ta giramos en dirección oeste 100m hasta los límites de la zona restringida donde giramos a la derecha en dirección norte hasta recorrer 170m, girando en dirección este hasta interceptar el vial de acceso a la Fábrica de Bicicletas donde giramos en dirección suroeste en los límites descrito en el Artículo 225 del Sector STIII-14, hasta los límites de los patios de la viviendas con frente a la calle Parque hasta el punto inicial

Artículo 1340: ZREM-16 Edificios EPEF

Partiendo de calle 6ta y Avenida Sandino continuando por 6ta hasta llegar a 40m se ubica el punto inicial. Bordeando la cerca perimetral del Instituto Superior de Cultura Física hasta calle 5ta para doblar a la izquierda y continuar por la Avenida Sandino hasta recorrer 35m hasta el acceso peatonal aldaño a la cisterna para doblar a la derecha 90° y continuar por la acera peatonal y recorrer 45m y doblar a la derecha bordeando el edificio y recorrer 35m para doblar 90° a la derecha y continuar bordeando la zona de edificios hasta interceptar la calle 6ta y llegar al punto inicial.

Artículo 1341: ZREM-17 Edificios Calle Caridad

Partiendo de la intersección de la calle Maceo y Caridad se recorren 32 m en dirección oeste para situar el punto, para seguir en la misma dirección recorriendo 66m para doblar a la derecha y recorrer en sentido norte 43m y doblar a la derecha y recorrer 66m y doblar nuevamente a la derecha y recorrer 43m hasta el punto 1.

Artículo 1342: ZREM-18 Toscano e/ San Cristóbal y Candelaria

Área de edificios con frente a la calle Toscano y bordeada por los fondos de viviendas con frente a las calles San Cristóbal, Candelaria y San Pedro.

Artículo 1343: ZREM-19 Virtudes e/ Carretera Central y Real

Partiendo de la intersección de la Carretera Central y calle Virtudes, se recorren en dirección norte por calle virtudes 30m para situar el primer punto. A partir de aquí se recorren 60m en la misma dirección para doblar a la derecha bordeando el lateral de la vivienda a la calle Virtudes y los frentes de las viviendas hacia los edificios y los patios de las viviendas con frente a la calle Real recorriendo 128m hasta los límites con el río Bélico, para doblar a la derecha y continuar por las márgenes de éste hasta el fondo de las edificaciones con frente a la Carretera Central y doblar a la derecha y recorrer 93m hasta el primer punto.

Artículo 1344: ZREM-20 Reparto Vigía

Partiendo de la intersección de la calle A y 1ra de la Vigía se recorren en dirección norte 58m para doblar a la derecha bordeando el fondo del Banco de Créditos y Servicios y recorrer 45m y doblar a la izquierda y recorrer 15m y doblar a la derecha bordeando los fondos de las edificaciones con frentes a la Carretera Central y recorrer 57m hasta topar con la 2da de la Vigía y doblar a la derecha bordeando dicha calle y recorrer en dirección sur 71m hasta la calle A y doblar a la derecha y recorrer 102m hasta el punto inicial.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 1345: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en esta zona, respondiendo a bloques de edificios aislados, entrelazados por aceras peatonales, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 1346: El Coeficiente de Ocupación del Suelo es bajo, oscila entre 0.20%-0.40 con relación al Coeficiente de Utilización del Suelo que se eleva pudiendo alcanzar coeficientes superiores al 1% en función de las características de la zona dado por la altura de las edificaciones que oscilan entre 4 y 5 plantas, o mayores alturas según sea el caso.

3. Régimen de Uso

Artículo 1347: El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.

Artículo 1348: Se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.

Artículo 1349: El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1350: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.3. Características Estéticas y de Estilo.

Artículo 1351: No se permiten variaciones al proyecto ejecutivo previsto para la zona, cualquier modificación del mismo será consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.



Calle 7ma y Paseo de la Paz

Artículo 1352: No se permiten modificaciones que afecten la estructura original del edificio tanto en su interior como en su exterior.

Artículo 1353: Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea predominante en el entorno la cual será definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 1354: Las construcciones tendrán como mínimo dos niveles y como máximo cinco niveles, en correspondencia con la morfología existente en cada zona. De ser necesario alcanzar mayores alturas se analizará casuísticamente.

Artículo 1355: El puntal mínimo a utilizar será de 2.70m y como máximo 3,00m.

Artículo 1356: Se permite la construcción de zonas de storages en áreas que serán definidas por la Dirección Municipal de Planificación Física al igual que los materiales a utilizar.

Artículo 1357: Queda prohibida la construcción de cuartos de desahogo, garajes u otras instalaciones para otros usos por iniciativas particulares. Sólo se autorizará su construcción, previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física según sea el caso.

Artículo 1358: No se permite la construcción de viviendas aisladas de una planta dentro del sector.

Artículo 1359: En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas, pero siempre compatibles con las existentes, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1360: Para el caso de nuevas instalaciones de servicios, se admitirán alturas mínimas de 3m, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1361: Los elementos comunes generales o limitados, (se definen en el artículo 88, Capítulo VI, Ley N°65 Ley General de la Vivienda) se mantendrán en condominio y no podrán ser objeto de la acción de división por la comunidad, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 1362: Todo nuevo proyecto deberá concebir las rejas para los balcones y ventanas de los edificios multifamiliares.

Artículo 1363: Se permite la colocación de rejas en balcones, ventanas, puertas y en los accesos a las cajas de escalera, este último siempre que sea de mutuo acuerdo entre los vecinos del edificio.



Edificios Reparto Bengochea

Artículo 1364: La colocación de rejas en balcones se permite sólo sobre el antepecho existente.

Artículo 1365: Las rejas serán transparentes, construidas con elementos metálicos, barras de acero (lisas o corrugadas) o perfiles laminares.

Artículo 1366: No se autoriza el cierre de balcones con elementos macizos, carpintería (de madera o aluminio), bloques, celosías o cristales.

Artículo 1367: Los elementos de cierres de balcones no sobresaldrán de la cara exterior de las columnas o muros a los que estarán adosados.

Artículo 1368: Se prohíben los cambios y apertura o cierres de puertas y ventanas en las fachadas de los edificios.

Artículo 1369: No se permite colocar elementos para el almacenamiento de agua por iniciativas particulares, adosados a paredes y en áreas exteriores.

Artículo 1370: La colocación de las soluciones de almacenamiento de agua por iniciativa privada se realizará hacia el interior de los apartamentos de viviendas o en las cubiertas de los edificios, siempre y



Edificios Virginia

cuando no se afecte la estructura del edificio, previa consulta y autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1371: No se permiten aditamentos para tender ropa, antenas u otros elementos hacia el exterior de los balcones en la fachada de los edificios

Artículo 1372: No se permite realizar soluciones individuales de tuberías hidráulicas adosadas a las fachadas.

6. Aspectos técnicos constructivos

a) Acciones Constructivas

Artículo 1373: Se permiten acciones constructivas de rehabilitación, reparación y conservación.

Artículo 1374: Se permiten nuevas construcciones como parte del proyecto inicial aún no ejecutadas, o como un proyecto de relleno de estas zonas siempre y cuando sea factible por el espacio existente

b) Acciones Urbanísticas

Artículo 1375: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento.

c) Materiales de construcción

Artículo 1376: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos, en todos los epígrafes.

Artículo 1377: Se utilizarán materiales de calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al entorno.

Artículo 1378: Para nuevas construcciones sólo se permitirá el uso de los siguientes materiales:

- En paredes: Bloques, ladrillos, elementos semiprefabricados y prefabricados.
- En techos: Losas de hormigón armado.
- En Pisos: Losa hidráulica, terrazo integral o por piezas u otros materiales cuya estética armonice con el entorno.

7. Infraestructura

Artículo 1379: Se cumplirá con lo establecido en relación a la Infraestructura Capítulo 3 Sección I. "Calidad del medio ambiente", Epígrafe 3 1.13. "De la Infraestructura", Sección IV. "Estructura Urbana". Epígrafes 3.4.4. "Sobre la Infraestructura Vial" y 4.4.5. "Sobre otras Infraestructuras".

Artículo 1380: Las ejecuciones de los viales del sector respetarán lo establecido en el Proyecto Ejecutivo.

Artículo 1381: Las nuevas inserciones en estas zonas aprovecharán la infraestructura siempre y cuando sea posible; de lo contrario se analizará las soluciones adecuadas para dar respuestas a las nuevas demandas.

Artículo 1382: No se permiten alteraciones de las redes hidráulicas y sanitarias en los interiores de los edificios, por acciones privadas. Cualquier afectación a terceros la solución de la afectación correrá a cargo del que la ocasiona.

Artículo 1383: No se permitirá la construcción de nuevos edificios de viviendas que no cuenten con soluciones de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

8. Áreas verdes

Artículo 1384: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 1385: Las áreas verdes exteriores de uso colectivo como jardines y parques responderán a un proyecto específico, no se permitirán iniciativas particulares o colectivas sin previa autorización de la Direcciones Municipales de la Vivienda y de Planificación Física.

Artículo 1386: No se permite el cercado de las áreas comunes y espacios verdes para usos particulares que circundan los edificios multifamiliares.

Artículo 1387: No se permitirá la delimitación por particulares de áreas inmediatas a los edificios, según lo dispuesto en el Artículo 91 capítulo VI de la Ley General de la Vivienda (Ley No.65).

Artículo 1388: Se analizará casuísticamente el cercado del área de jardín del edificio, por interés colectivo, en función de reanimar y proteger las áreas verdes, debiendo este cumplir:

- Preferiblemente se utilizarán setos vivos.
- La altura máxima del cercado será 60 cm.
- Podrán utilizarse otros materiales que permitan transparencia como malla perlee, tubos, entre otros.



Áreas verdes Rpto. José Martí



Áreas exteriores viviendas biplantas José Martí

Artículo 1389: No se permite el vertimiento de desechos de ningún tipo en áreas verdes, ni la cría de animales que afecten y deterioren la imagen del sector.

Artículo 1390: No se permite afectar las áreas verdes con el tránsito de vehículos, pastoreo y cría de animales, siembras por indicativas particulares. Solo se permiten de forma casuística el tránsito de las ambulancias, carros de bomberos y mudanzas.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1391: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 1392: Es obligatorio cumplir con la norma cubana (NC 391-1:2004) para la accesibilidad al medio físico (barreras arquitectónicas).

Artículo 1393: Se eliminarán las barreras arquitectónicas de acceso al edificio desde las áreas exteriores, siempre y cuando sea factible.

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 1394: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

Artículo 1395: Cada edificio multifamiliar estará debidamente identificado, utilizando tipografías legibles y que cumplan con las normas de rotulación.

Artículo 1396: Se permite el empleo de gráficas urbanas en fachadas laterales de los edificios previo estudio y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

11. Paleta de color

Artículo 1397: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada aspecto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 1398: La aplicación del color será de forma integral en toda la unidad edificatoria, no permitiéndose iniciativas individuales al respecto, que atenten contra la imagen urbana.

Artículo 1399: Se tramitará la autorización en la DMPF para la aplicación de las pinturas en los edificios familiares.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 1400: Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

Artículo 1401: El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 1402: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica, Punto 1 “Mobiliario urbano”.

13. Espacios Públicos

Artículo 1403: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

4.1.4. ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (ZRI)

Artículo 1404: Caracterización.

Comprende el área homogénea y central de la ciudad, con predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX, con parcelas de formas y dimensiones variables y tipologías arquitectónicas I y II, en manzanas cerradas conformando retículas, con presencia o no de jardines y parterre, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana y aceras de 1.20m o menos. Calles de sección variable entre 5 y 7m como promedio y discontinuidad vial frecuente. Predominan las edificaciones de 1 y 2 plantas.

Se corresponde con la Zona 4 y 5 (parte del ZRI-9 Villa Josefa-San Daniel –Parroquia) de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 1405: Se consideran dentro de este:

- a) ZRI-1 Virginia-Tirso Díaz
- b) ZRI-2 Condado Norte y Sur-Nuevo Condado
- c) ZRI-3 Osvaldo Herrera
- d) ZRI-4 Subplanta
- e) ZRI-5 Camacho-Libertad-Minerva
- f) ZRI-6 Capiro-Santa Catalina-Bengochea
- g) ZRI-7 Brisas del Capiro
- h) ZRI-8 Chamberí-Loma de Belén



Nuevo Condado



Brisas del Oeste



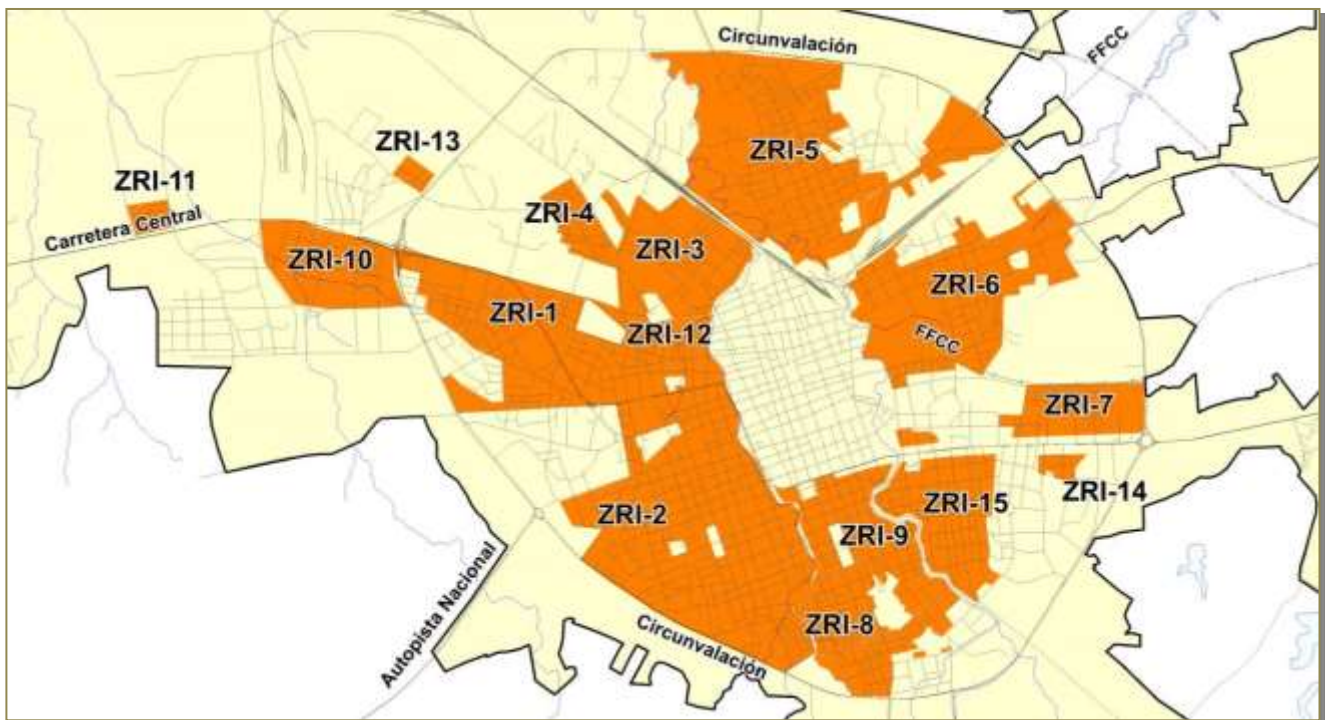
Calle J Santa Catalina

- i) ZRI-9 Villa Josefa-San Daniel –Parroquia
- j) ZRI-10 Brisas del Oeste
- k) ZRI-11 Ciro Redondo
- l) ZRI-12 Raúl Sancho Norte y Reparto Hospital Militar
- m) ZRI -13 Urbanización progresiva-viviendas Planta Mecánica
- n) ZRI-14 Viviendas aisladas del Reparto Escambray
- o) ZRI-15 Reparto Vigía



Vivienda Rpto. Santa Catalina

Zona Residencial Intermedio (ZRI)



1. Derrotero

Abarca fundamentalmente las zonas de viviendas en el interior de la Circunvalación, además de áreas puntuales como el Reparto Manuelita, la Zona de viviendas de Planta Mecánica y Brisas del Oeste, exceptuando las Zonas Residenciales de Edificios Multifamiliares, Residencial alto Standard y otras áreas que no tienen función residencial.

Artículo 1406: ZRI-1 Virginia-Tirso Díaz

Partiendo de la Circunvalación y la Carretera Central se sigue por esta hasta la intersección de la calle Calixto García para continuar por ella hasta la calle 1ra Tirso Díaz y bordear el Parque Camilo Cienfuegos hasta la calle Prolongación de Independencia para continuar por esta hasta la calle Danielito siguiendo por la misma y doblando por calle

Central hasta Jesús Menéndez y continuar por esta en dirección sur hasta Carretera Central para doblar hacia el oeste y llegar a Prolongación de Marta Abreu bordear los patios de viviendas en esta calle en el lateral izquierdo y seguir hasta la Circunvalante para subir por esta hasta el punto inicial en Carretera Central.

Artículo 1407: ZRI-2 Condado Norte y Sur-Nuevo Condado

Partiendo de la intersección de la Carretera Central con la calle Libertadores y en dirección este por la Carretera Central hasta el río Bélico bordeando todo el río en dirección sur hasta tropezarse con la Circunvalante para doblar a la derecha y continuar por toda la Circunvalante hasta la calle San Miguel para seguir hasta la calle Libertadores y doblar por esta hasta el punto inicial en la Carretera Central.

Artículo 1408: ZRI-3 Osvaldo Herrera

Partiendo de un punto en la cerca de protección de la línea del ferrocarril a 30m de la calle 6ta, siguiendo por dicha cerca en dirección sur este hasta el río Bélico cuya rectificación se irá bordeando 50m antes de llegar a la calle Esquerra, desde este punto se subirá por el límite de propiedad del Centro Cultural Deportivo Recreativo “Abel Santamaría” hasta 30m después de pasar la calle 6ta y paralelo a esta se seguirá en dirección este hasta el punto de partida.

Artículo 1409: ZRI-4 Subplanta

Partiendo de la intersección de la Carretera a la Subplanta y la calle Eduardo García, siguiendo por esta última en dirección oeste hasta la calle E del reparto, subimos por dicha calle en dirección norte hasta la cerca de la Empresa EAT-4, giramos con dirección este por todo el perímetro de esta hasta la Carretera a la Subplanta bajando con dirección sur hasta el punto de partida en la intersección con la calle E.

Artículo 1410: ZRI-5 Camacho-Libertad-Minerva

Partiendo de la intersección de la Carretera a Sagua y la línea del ferrocarril y por Carretera a Sagua dejando fuera las instalaciones ferroviarias se sube por la calle, se dobla a la izquierda por la calle La Estrella para al final de la calle subir en dirección norte bordeando los patios de las viviendas de la Avenida Páez y bordear por el lado oeste a la Planta Purificadora y continuar hasta interceptar calle 14 y seguir por detrás de la ECOA 13 y seguir en dirección norte bordeando las instalaciones de la EDAI, la Empresa de Construcción y Montaje del MINAZ y por detrás de los límites de las viviendas hasta la Circunvalante para doblar a la derecha y seguir por esta hasta la calle 4ta del Reparto Libertad para bordear los patios de las viviendas colindantes con la zona de nuevo desarrollo Malezas II y la calle 13 doblando por la Carretera a Malezas hacia la de Sagua.

Artículo 1411: ZRI-6 Capiro-Santa Catalina-Bengochea

Partiendo de la intersección del río Cubanicay y la calle Eduardo Machado se continúa bordeando el río hasta los límites del Monumento al Tren Blindado para doblar a la derecha por los límites de dicho monumento hasta tropezarse con la línea de ferrocarril para subir por esta en dirección noroeste hasta el ramal que va hacia el patio de los ferrocarriles hasta tropezarse con el desvío de Malezas y seguir bordeando la línea del ferrocarril hasta 100m y doblar por calle D 50m incluyendo las viviendas de la fachada este de esa calle para doblar a la izquierda en dirección noreste hasta la calle E para doblar a la derecha

incluyendo las viviendas de la fachada este de esa calle hasta bordear las viviendas con frente a la calle 1ra hasta la calle J incluyendo las viviendas de la fachada este que dan a esa calle para doblar por la Carretera a Camajuaní incluyendo una faja de 80m en la fachada norte de toda la carretera a Camajuaní hasta la calle K para subir por esta en dirección norte y doblar por el vial existente bordeando las viviendas de bajo consumo hasta la Circunvalante para doblar en dirección sur por la Circunvalante hasta el vial de servicio de la de la Escuela Provincial del Partido Carlos Baliño y bordear el Círculo Juvenil “Somos Jóvenes” y el terreno de pelota de Seguridad del Estado y siguiendo por el Callejón del Gas y las zonas de viviendas y el reparto técnico bordeándolos hasta la calle libertad para girar al oeste hasta la calle Conrado Benítez y seguir al sur hacia los patios de las viviendas con frente a la calle campo bajando por la prolongación virtual del camino de la Loma del Capiro bordeando los límites del centro escolar hasta llegar a la escuela Ramón Ruiz del sol y bordearla hasta la calle Ana Pegudo hasta la línea del ferrocarril para seguir por esta en dirección oeste hasta el Callejón al Fajardo y doblar la derecha por calle campo del Reparto Bengochea para doblar a la izquierda por calle 2da hasta la perimetral y doblar por esta hasta tropezarse con la prolongación de la calle 1ra del Sandino y doblar por esta hasta su intersección con el punto inicial en la calle San Cristóbal.

Artículo 1412: ZRI-7 Brisas del Capiro

Partiendo de la prolongación de la Avenida 26 de Julio, por la Perimetral hasta interceptar con la Circunvalación, girando a la derecha hasta 200m antes de llegar a la Circunvalación girando 90 grados 150m con dirección sur para doblar a la izquierda 90 grados y recorrer 100m, girando a la derecha 90° hasta interceptar con la carretera, para continuar por las edificaciones que dan a la Carretera Central hasta interceptar la prolongación de la Avenida 26 de Julio y con dirección norte a conectarse con la Perimetral.

Artículo 1413: ZRI-8 Chamberí-Loma de Belén

Partiendo de la intersección de calle 7ma con Prolongación de Colón se sigue por todo Colón hasta la calle Nueva Gerona por donde se sigue en dirección este hasta Avenida 7 de Diciembre para doblar a la izquierda hasta la calle 1ra del oeste y seguir por esta hasta Alemán para doblar en dirección norte por Alemán hasta Barcelona y tropezar con el río para bordear todo el río Bélico en dirección a la Circunvalante Sur para seguir por esta hasta tropezarse por la Ave 7 de Diciembre y subir en dirección norte hasta calle 7ma para doblar a la derecha hasta tropezarse con la Prolongación de Colón.

.Artículo 1414: ZRI-9 Villa Josefa-San Daniel -Parroquia

Partiendo de la intersección de la Carretera Central y el río Bélico se sigue por carretera central incluyendo las viviendas de la fachada sur hasta 50m después de la calle Colón para bordear entonces los patios de las viviendas con frente a la Carretera Central en el lado sur de esta hasta el río Cubanicay para bajar por el río hasta la calle 2da siguiendo por esta hasta la calle A para doblar hacia el sur por A hasta interceptar la Avenida 26 de Julio para doblar por esta hasta prolongación de Colón para seguir por todo Colón en dirección Noroeste hasta la calle Nueva Gerona por donde se sigue en dirección este hasta Avenida 7 de Diciembre para doblar a la izquierda hasta la calle 1ra del oeste y seguir por esta hasta Alemán para doblar en dirección norte por Alemán hasta Barcelona doblando por esta hasta interceptar el río que se bordeará hasta el punto inicial. Exceptuando el área

comprendida por el Sector Hospitalario SH-2 Hospital Viejo-Cardiocentro descrito en la Artículo 177 de la Sección III de este mismo capítulo.

Artículo 1415: ZRI-10 Brisas del Oeste

Partiendo de la Carretera Central y la calle Carrascal del reparto Brisas del Oeste se tomará en dirección este por el lado sur de la Carretera Central hasta la Circunvalación por la que se seguirá en dirección sur y por su lado oeste hasta el camino que es prolongación de la calle 3ra de dicho reparto, continuando en dirección este por la calle 3ra y por su lado sur incluyendo las viviendas hasta la Ave de los Caneyes, continuando desde aquí en la misma dirección oeste pero por la calle Bosque incluyendo las viviendas de su lado sur hasta la calle Carrascal, siguiendo desde aquí y en dirección oeste, también por el arroyo existente hasta la línea de alta tensión de 110kv del Hanabanilla por la que se continuará en dirección norte hasta la carretera Central, continuando por esta hacia el este hasta la calle Carrascal que fue el punto de partida.

Artículo 1416: ZRI-11 Ciro Redondo

Partiendo de un punto en la carretera del Tecnológico Sidero-Mecánico y a 60m al norte de la calle 3ra del Reparto Manuelita se irá en dirección este hasta la carretera del Yabú y Planta Mecánica que se seguirá rumbo a la Carretera Central y al llegar a la calle 1ra se continuará por esta en dirección oeste hasta la carretera del Tecnológico, la cual se subirá hasta el punto de partida.

Artículo 1417: ZRI-12 Raúl Sancho Norte y Reparto Hospital Militar

Partiendo de la intersección del río Bélico con la Carretera Central se sigue por el río en dirección norte hasta la calle Esquerra para subir por Esquerra hasta la calle 1ra del reparto Osvaldo Herrera para seguir esta hasta interceptarse con la calle Toscano y Santamaría para seguir por esta última hasta el Hospital Militar y rodearlo por su frente, se sigue por la calle Eduardo García hasta interceptarse con la carretera de la Subplanta y bajar por esta hasta la calle Martí bordeando “El Bosque” hasta la calle Danielito y al interceptar Central seguir por esta hasta Jesús Menéndez hasta tropezarse con la Carretera Central y seguir con esta hasta el río Bélico.

Artículo 1418: ZRI -13 Urbanización progresiva-viviendas Planta Mecánica

Partiendo de la intersección de la Calle A con la Calle Parque del Reparto Riviera a 20m de la esquina giramos en dirección oeste por la cerca perimetral de las casas de visitas de los técnicos extranjeros hasta 20m, doblando en dirección norte y bordeando la cerca al fondo de dichas casas de visitas hasta interceptar con el vial a la Fábrica de Bicicletas, doblando en dirección sureste hasta interceptar el camino que conduce a la Calle 3ra del Reparto Riviera hasta recorrer una distancia de 170m por donde se gira al oeste con dirección al punto de partida por la Calle Parque.

Artículo 1419: ZRI-14 Viviendas aisladas del Reparto Escambray

Partiendo de la esquina de calle 3ra y 5ta del Reparto Escambray y continuando por esta última hasta interceptar el río, el cual se bordea hasta interceptar los patios de las viviendas con frente a la Carretera Central, doblar a la izquierda y continuar por una línea imaginaria

paralela a la Carretera Central y bordeando los patios hasta llegar a la calle 5ta y doblar 90° a la izquierda y continuar hasta llegar al punto inicial.

Artículo 1420: ZRI-15 Reparto Vigía

Partiendo de la calle 1ra del Reparto Vigía, a 50m de la Carretera Central con dirección sur giramos en dirección oeste hasta el río Cubanicay para bordear las márgenes del río hasta su intercepción con la Avenida de Marta (Doble Vía), giramos con dirección este subiendo por la calle 5ta hasta recorrer 250m, giramos con dirección sur a interceptar nuevamente la Avenida de Marta la que recorreremos hasta interceptar la calle 6ta subiendo por esta con dirección norte hasta calle D girando en dirección este hasta calle 2da para subir por esta con dirección norte hasta un punto ubicado a 50m de la carretera Central y seguir por la línea imaginaria, con dirección oeste, hasta el punto de partida

2. Estructura y ocupación de la manzana.

Artículo 1421: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en estas zonas, respondiendo a parcelas de dimensiones variables con Tipología arquitectónica I, II y III en manzanas cerradas con presencia o no de jardines y portales.

Artículo 1422: Se mantendrán las Tipologías Urbanísticas existentes en las áreas que conforman esta zona, con predominio de manzanas cerradas, abiertas y semicerradas, los patios hacia el interior de las parcelas.

Artículo 1423: En este sector el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) predominante es de 0.49. Se permite elevar el COS entre 0.65%-0.80% y el Coeficiente de Utilización del Suelo CUS predominante de 0.55, pudiéndose ser superior del 1% en función de las características de la manzana en específico y el número de niveles que se decida.

3. Régimen de Uso

Artículo 1424: El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.

Artículo 1425: Se prohíbe el uso industrial.

Artículo 1426: El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1427: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.3. Características Estéticas y de Estilo.

Artículo 1428: Se mantendrá la línea de fabricación predominante en la manzana.

Artículo 1429: Las escaleras que se sitúen en pasillos laterales no deben afectar el área de circulación.

Artículo 1430: En todos los casos la escalera respetará el arranque de 0.75m a partir del borde interior de la acera.

Artículo 1431: No se permite la colocación de las rejas, puertas, escaleras u otros elementos que afecten el área de circulación y el espacio público en general.

Artículo 1432: Se prohíbe la apertura de rejas hacia el exterior siempre que afecte los pasos peatonales.

Artículo 1433: Las ampliaciones en planta alta respetarán la línea de construcción de la planta baja.

Artículo 1434: No se permite abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los colindantes.

5. Tipos y elementos de fachada.

Artículo 1435: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.

Artículo 1436: Se autoriza el uso de portal al frente siempre y cuando esta característica sea la predominante en el sector.

Artículo 1437: Cuando la vivienda tenga medio portal, no se permite el uso de la escalera en el portal, pudiendo ubicarse en los laterales y hacia el interior de la vivienda siempre que sea posible.

Artículo 1438: Se autorizan escaleras en el área de jardín siempre y cuando no constituyan un obstáculo para la vivienda del primer nivel y su diseño no afecte el ornato de la zona.

Artículo 1439: En el caso de que la vivienda sea aislada y con portal a todo lo largo de la fachada se permite el uso de escalera debiendo dejarse como mínimo el 50% libre del portal.

Artículo 1440: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 1441: El uso de la balaustrada y otros elementos ornamentales será limitado. Se analizará de forma casuística su uso en correspondencia con la tipología arquitectónica y el entorno en que se encuentre.



Artículo 1442: El diseño de las gárgolas se integrará al diseño de la edificación.

Artículo 1443: La cerca perimetral:

- a) Tendrá una altura no mayor de 1.50 m en su fachada principal. En los laterales y en el fondo podrán alcanzar una altura de 1.80 m.
- b) Permitirán transparencia en el frente de las edificaciones y hasta la segunda línea de fabricación; en el resto la cerca podrán ser muros ciegos.

Artículo 1444: Los materiales a emplear en las cercas serán materiales duraderos de alta calidad y diseño, pudiendo utilizar elementos de hormigón, metálicos o combinados.

6. Aspectos Técnicos –Constructivos

a) Acciones Constructivas.

Artículo 1445: Se permiten acciones constructivas de ampliación, reconstrucción, remodelación, rehabilitación, conservación y obras nuevas.

b) Acciones Urbanísticas.

Artículo 1446: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento.

c) Materiales de construcción.

Artículo 1447: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos.

Artículo 1448: Los materiales a utilizar serán de calidad y duraderos.

Artículo 1449: Sólo se permiten las nuevas construcciones con materiales de calidad (ladrillos, bloques, tejas, fibrocemento, hormigón armado y otros).

Artículo 1450: La utilización de madera y otros materiales no tradicionales en obras nuevas serán analizados según el caso.

7. Infraestructura.

Artículo 1451: Se cumplirá con lo establecido referente a la Infraestructura en el Capítulo 3, Sección I. “Calidad del medio ambiente”, Epígrafe 3 1.13. “De la Infraestructura”. y en la Sección IV. “Estructura Urbana”. Epígrafe 3.4.4. “Sobre la Infraestructura Vial” y 4.4.5. “Sobre otras Infraestructuras”.

Artículo 1452: No se permite la construcción de nuevas viviendas que no cuenten con solución de acueducto y alcantarillado. No se permitirán las soluciones con letrinas.



Nuevo Condado



Artículo 1453: No se permite verter aguas sucias directamente a la calle mediante caños de desagüe, sino que la disposición final será al alcantarillado o a soluciones parciales.

Artículo 1454: Las soluciones de drenaje en las viviendas o edificaciones, ya sea en balcones, entresijos, cubiertas nunca podrán afectar los predios colindantes ya sean públicos o privados.

Artículo 1455: Se permite la caída libre de las aguas pluviales hacia la calle. Queda prohibida dirigir mediante conductos, tubos u otros elementos las aguas llovedizas sobre las vías.

Artículo 1456: No se permiten afectaciones de las redes hidráulicas y sanitarias por acciones privadas. Cualquier afectación a terceros la solución de la afectación correrá a cargo del que la ocasiona.

8. Áreas verdes.

Artículo 1457: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 1458: No se permite la pavimentación del área verde.

Artículo 1459: En los casos de las viviendas que posean jardín, el área verde se tratará con césped y arbustivas.

Artículo 1460: Se respetará la faja de protección de las laderas de los ríos Bélico y Cubanicay que atraviesan las diferentes áreas de este sector, prohibiéndose la construcción de nuevas viviendas y la ocupación de dicha faja por patios de viviendas. Se mantendrán reforestadas y limpias de escombros y basuras.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica.

Artículo 1461: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. “Accesibilidad Urbana y Arquitectónica”.

Artículo 1462: Es obligatorio cumplir con la norma cubana (NC 391-1:2004) para la accesibilidad al medio físico (barreras arquitectónicas).

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 1463: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica

11. Paleta de color.

Artículo 1464: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.1 “Tipos y Elementos de Fachada” en el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 1465: La aplicación del color será de forma integral en toda la unidad edificatoria, no permitiéndose iniciativas individuales al respecto, que atenten contra la imagen urbana.

Artículo 1466: Se tramitará la autorización en la Dirección Municipal de Planificación Física para la aplicación de las pinturas en las edificaciones.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 1467: Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

Artículo 1468: El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 1469: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica, Punto 1 “Mobiliario urbano”.

13. Espacios Públicos

Artículo 1470: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

4.1.5. ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (ZRP)

Artículo 1471: La Zona Residencial Periférico está compuesta por 3 grupos, caracterizados de forma general por urbanizaciones incompletas, trazado vial irregular y en ocasiones con un desarrollo lineal a lo largo de viales, ubicados fuera de la zona central de la ciudad.

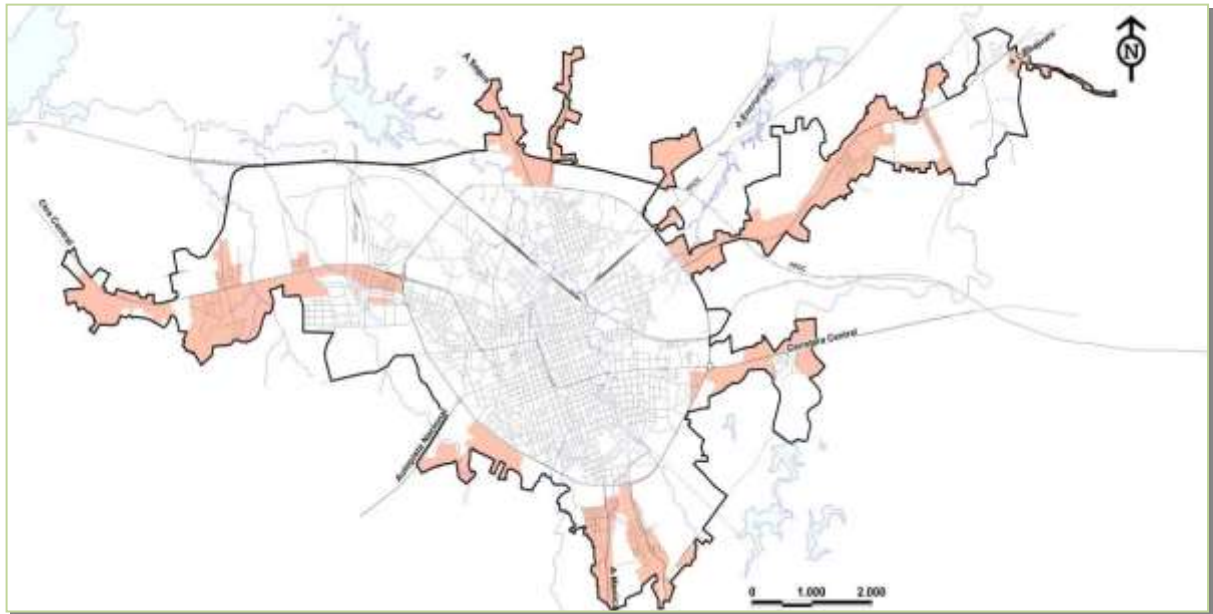
Presentan menores niveles respecto a los servicios y de regulares a malas condiciones del medio ambiente.



Zona de viviendas La granjita

Se corresponde con la Zona 3, de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Zona Residencial Periférico (ZRP)



1. Caracterización por Grupos

Artículo 1472: Caracterización Grupo I

El **Grupo I** se caracteriza por ser zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizándose por parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Artículo 1473: Pertencen a este primer grupo:

- a) ZRP1-1 Antillas
- b) ZRP1-2 Reparto Universitario
- c) ZRP1-3 Reparto Circunvalación y Carretera a Camajuaní
- d) ZRP1-4 José Martí MININT
- e) ZRP1-5 Los Sirios
- f) ZRP1-6 Las Minas-La Gomera
- g) ZRP1-7 Antón Díaz
- h) ZRP1-8 Reparto Moro
- i) ZRP1-9 La Granjita
- j) ZRP1-10 Guamajal
- k) ZRP1-11 Polipalo

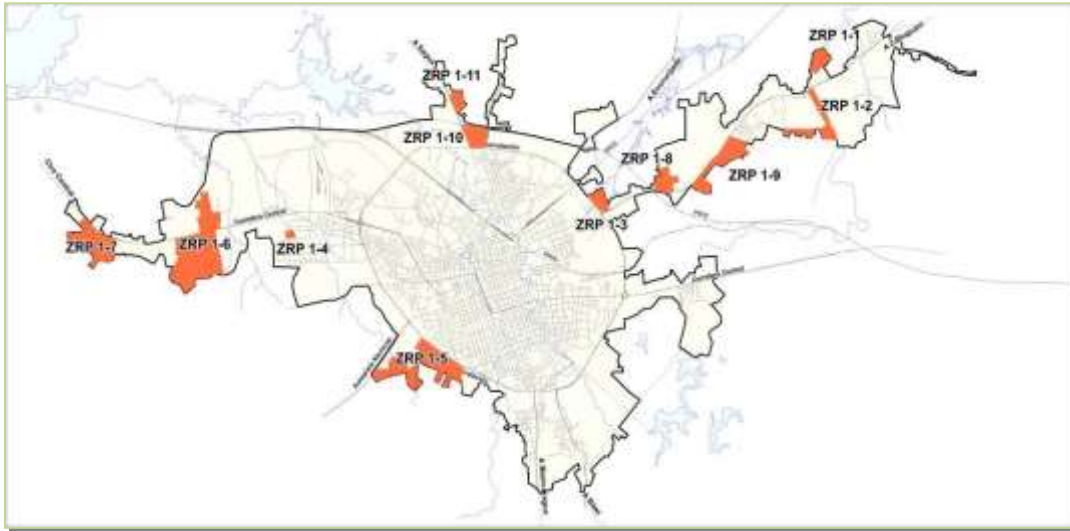


La Gomera



José Martí-MININT

ZRP GRUPO I



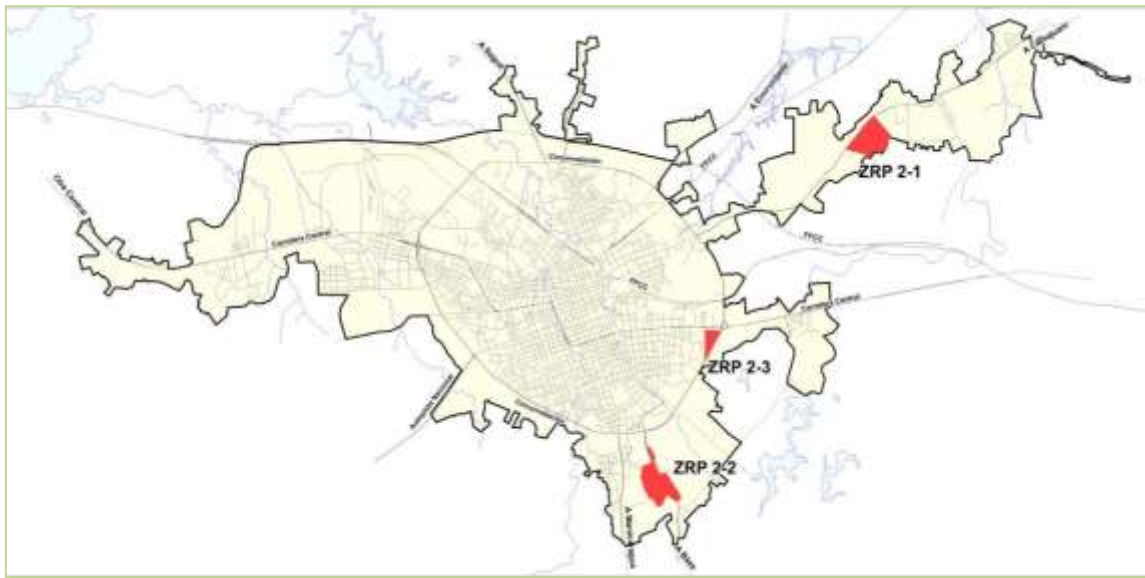
Artículo 1474: Caracterización **Grupo II**

El **Segundo Grupo** son zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular con parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

Artículo 1475: Se encuentran dentro de este grupo:

- a) ZRP 2-1 El Gigante
- b) ZRP 2-2 Sakenaf
- c) ZRP 2-3 Área entre las dos Circunvalantes

ZRP GRUPO II



Artículo 1476: Caracterización **Grupo III**

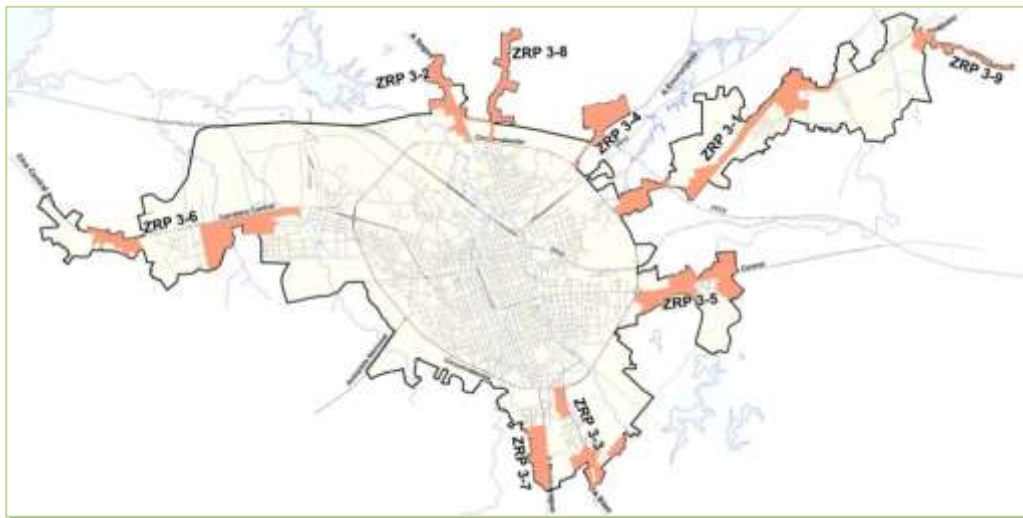
El **Tercer grupo** son agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que se conectan a los asentamientos con la trama compacta de la ciudad, generalmente tienen tipologías V y VI.

Artículo 1477: Pertenecen a este grupo:

- a) STIV-3-1 Carretera a Camajuaní
- b) STIV-3-2 Carretera a Sagua
- c) STIV-3-3 Carretera a Báez
- d) STIV-3-4 Carretera de Malezas
- e) STIV-3-5 Carretera Central banda Placetas
- f) STIV-3-6 Carretera Central banda Esperanza
- g) STIV-3-7 Carretera a Manicaragua
- h) STIV-3-8 Callejón de Guamajal.
- i) STIV-3-9 Callejón de los Patos.



Callejón de Guamajal


ZRP GRUPO III

2. Estructura y ocupación de la manzana.

Artículo 1478: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en la Zona residencial periférico, respondiendo a los tres grupos existentes.

Artículo 1479: En este sector de forma general el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) predominante es bajo, es 0.25 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es de 0.42, también bajo. Se permite la ocupación de la parcela del 65%-80% y la superficie descubierta del 20%-35% en ampliaciones y nuevas construcciones; esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

3. Régimen de Uso

Artículo 1480: Con relación al uso se dispone:

- a) Predominará el residencial, comercial y de servicios.
- b) Se prohíbe el uso industrial.
- c) El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1481: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. "Morfología Urbana", Epígrafe 3.5.3. "Características Estéticas y de Estilo".

Artículo 1482: Las viviendas colindantes con las vías principales respetarán las fajas de terreno colindantes de al menos 1,50m como faja verde.

Artículo 1483: Las edificaciones del tercer grupo se separarán de las vías principales una distancia mínima de 3m.

Artículo 1484: No se admitirá la medianería en caso de obras nuevas, sólo en los casos de remodelación si ya existía antes de realizarse la acción constructiva, predominando las construcciones aisladas.

Artículo 1485: El ancho mínimo en las nuevas construcciones será de 4m en la fachada principal de la vivienda.

Artículo 1486: El número de niveles mínimo para nuevas construcciones serán 2 y máximo 5 plantas.

Artículo 1487: El puntal mínimo será 2.70m y el máximo 3.00m.

5. Tipos y elementos de fachada.

Artículo 1488: Las construcciones ubicadas en el primer y segundo grupo mantendrán el portal y jardín al frente en las áreas o manzanas donde es característico.

Artículo 1489: En las construcciones ubicadas en el tercer grupo a lo largo de las carreteras se mantendrá la característica del portal y jardín al frente existentes y en las nuevas construcciones será obligatorio.

Artículo 1490: Cuando la vivienda tenga medio portal, no se permite el uso de la escalera en el portal, pudiendo ubicarse en los laterales y hacia el interior de la vivienda siempre que sea posible.

Artículo 1491: Se autorizan escaleras en el área de jardín siempre y cuando no constituyan un obstáculo para la vivienda del primer nivel y su diseño no afecte el ornato de la zona.

Artículo 1492: En el caso de que la vivienda sea aislada y con portal a todo lo largo de la fachada se permite el uso de escalera debiendo dejarse como mínimo el 50% libre del portal.

6. Aspectos Técnicos –Constructivos

a) Acciones Constructivas

Artículo 1493: Se permiten acciones constructivas de ampliación, reconstrucción, remodelación, rehabilitación, conservación y obras nuevas.

Artículo 1494: Las nuevas construcciones deben contar con la documentación técnica requerida y estar autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física, según los estudios de cada zona

b) Materiales de construcción.

Artículo 1495: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos

Artículo 1496: No se permite en este sector la construcción de edificaciones con materiales no duraderos, ni de desechos.

Artículo 1497: Sólo se permiten las nuevas construcciones con materiales de calidad (ladrillos, bloques, tejas, fibrocemento, hormigón armado y otros).

Artículo 1498: La utilización de madera y de otros materiales modernos no tradicionales en obras nuevas será analizada según el caso.

c) Acciones Urbanísticas

Artículo 1499: Se permiten acciones urbanísticas de nuevas construcciones y completamiento.

7. Infraestructura

Artículo 1500: Se cumplirá con lo establecido a la Infraestructura en el Capítulo 3 Sección I. “Calidad del medio ambiente”, Epígrafe 3 1.13. “De la Infraestructura”. Sección IV. “Estructura Urbana”. Epígrafe 3.4.4. “Sobre la Infraestructura Vial” y 4.4.5. “Sobre otras Infraestructuras”.

Artículo 1501: No se permite la construcción de nuevas viviendas que no cuenten con solución de acueducto y residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas

Artículo 1502: No se permite verter aguas sucias directamente a la calle mediante caños de desagüe, sino que la disposición final será al alcantarillado o a soluciones parciales.

Artículo 1503: Queda prohibido dirigir las aguas de lluvia sobre las vías públicas.

Artículo 1504: Las soluciones de drenaje en las viviendas ya sea en balcones o cubiertas nunca podrán afectar los predios colindantes ya sean públicos o privados. Cualquier afectación será asumida por el que afecta.

8. Áreas verdes.

Artículo 1505: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 1506: Se prohíbe la pavimentación del área verde.

Artículo 1507: El área verde se tratará con césped, arbustivas y árboles de pequeño porte, combinando especies que garanticen la floración y el follaje todo el año

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1508: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. “Accesibilidad Urbana y Arquitectónica”.

Artículo 1509: Es obligatorio cumplir con la norma cubana (NC 391-1:2004) para la accesibilidad al medio físico (barreras arquitectónicas).

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 1510: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” Epígrafe 3.5.2. “Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

11. Paleta de color.

Artículo 1511: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.1 “Tipos y Elementos de Fachada” en el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 1512: Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

Artículo 1513: El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 1514: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica, Punto 1 “Mobiliario urbano”.

13. Espacios Públicos

Artículo 1515: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

4.1.6. ZONA RESIDENCIAL PRECARIO (ZRPr)

Artículo 1516: Caracterización

Agrupaciones de viviendas (ya sean barrios o focos precarios) surgidas de manera informal e ilegalmente, donde el Plan General de Ordenamiento Urbano no prevé el desarrollo residencial y sin tener en cuenta ningún tipo de regulaciones urbanas y arquitectónicas. Son viviendas construidas con materiales de desechos en la mayoría de ellas, y que a lo largo del tiempo van evolucionando y convirtiéndose en viviendas de mayor calidad.

Se caracterizan por poseer una calidad ambiental marcadamente inferior a la del contexto urbano más cercano, al que pertenecen o se vinculan; no presentan definiciones previas de trazados viales y ordenamiento de las edificaciones; carecen total o parcialmente de urbanizaciones. (Infraestructura técnica de electricidad, agua y saneamiento y niveles requeridos de servicios sociales básicos tales como consultorio médico, escuela primaria y tienda de víveres).

Se ubican generalmente en áreas para el desarrollo industrial, localizadas bajo radios de contaminación que afectan la salud del hombre y en el peor de los casos (Ej. Matadero de Aves) en zonas afectadas por contaminantes que atentan contra la vida.

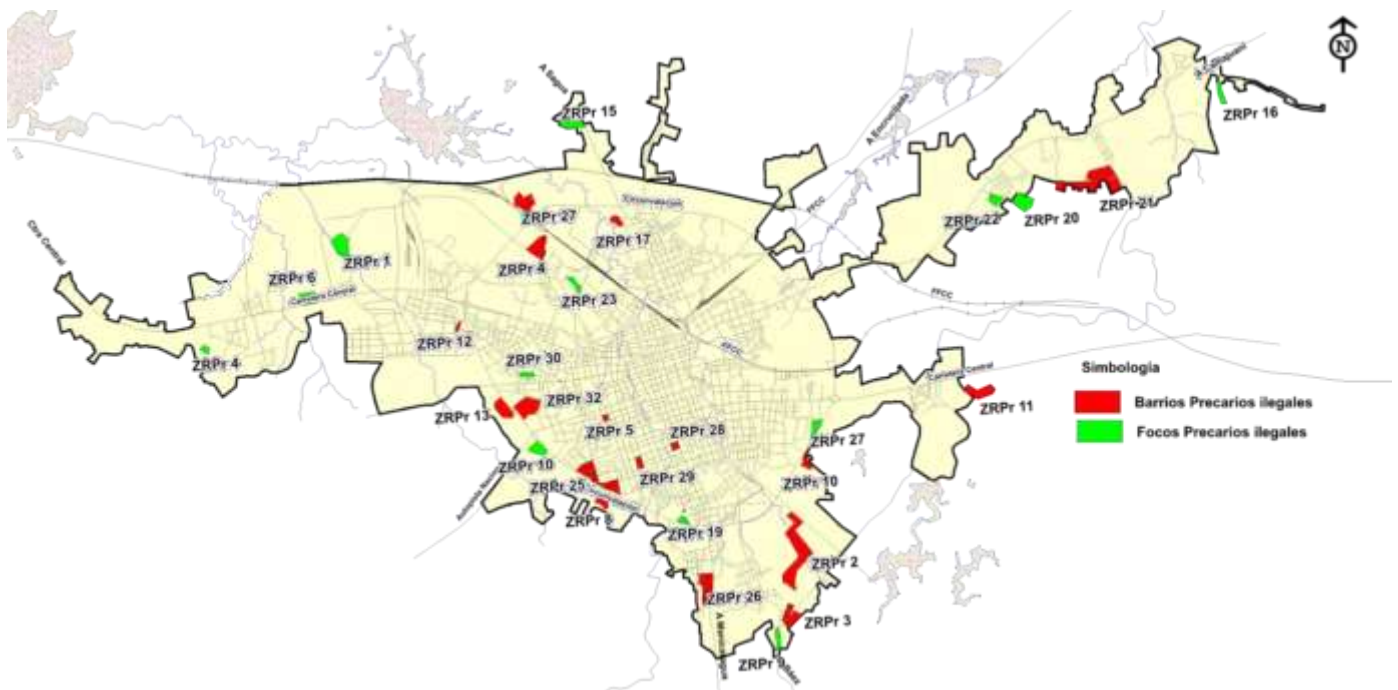
Se corresponde con la Zona 3 y 4 (según corresponda) de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.



Artículo 1517: Pertenecen a este sector:

- | | |
|------------------------------------|---|
| ZRPr 1 Vicentica | ZRPr 16 Callejón de los Patos |
| ZRPr 2 Matadero de Aves y Alevines | ZRPr 17 Planta de Purificación |
| ZRPr 3 Plan Mango | ZRPr 18 Calle 7ma de La Gomera |
| ZRPr 4 Calle Montes | ZRPr 19 Loma de Belén |
| ZRPr 5 Circunvalación Norte | ZRPr 20 Los Mangos |
| ZRPr 6 Los Trompos | ZRPr 21 Desvío Lázaro Cárdenas |
| ZRPr 7 Autopista y Circunvalación | ZRPr 22 Detrás de la Casa de la Defensa |
| ZRPr 8 Vegas Nuevas II | ZRPr 23 Subplanta calle G |
| ZRPr 9 La Marina | ZRPr 24 Subplanta calle G y 2da |
| ZRPr 10 Planta de Oxígeno | ZRPr 25 Los Sirios Viejos |
| ZRPr 11 Las Palmas | ZRPr 26 Parte del Caracatey |
| ZRPr 12 Productos Cárnicos | ZRPr 27 Entre las 2 Circunvalaciones |
| ZRPr 13 Gran Panel | ZRPr 28 La Chirusa |
| ZRPr 14 Los Sirios Viejos | ZRPr 29 Condado Sur |
| ZRPr 15 Planta de Asfalto | ZRPr 30 Centro Nuevo |
| | ZRPr 31 Virginia calle F |

ZONA RESIDENCIAL PRECARIO (ZRPr)



Panorámica del barrio precario Matadero de Aves

1. Acciones Constructivas.

Artículo 1518: No se permite ninguna acción constructiva en las áreas a erradicar, sólo reparación con materiales similares a los existentes. En las áreas a reorganizar se permiten acciones de consolidación, ampliación y rehabilitación.



La Vicentica

2. Acciones Urbanísticas.

Artículo 1519: No se permiten acciones urbanísticas en los barrios y focos precarios a erradicar. En las áreas a reorganizar se permiten reconstrucciones, reposiciones, mantenimiento etc



Gran Panel IV

3. Régimen de Uso

Artículo 1520: El uso predominante será industrial en los sectores ZRPr 1, ZRPr 2, ZRPr 4, ZRPr 6, ZRPr 10, ZRPr 15 y ZRPr 16.

Artículo 1521: Se prohíbe el uso residencial, comercial y de servicios en las áreas denominadas de erradicación.

Artículo 1522: La agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso y en dependencia del área en que se ubique.

4. Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 1523: Las áreas donde se erradiquen las construcciones serán reforestadas siguiendo las características del suelo o se destinarán al uso propuesto por el Plan General de Ordenamiento urbano.

Artículo 1524: Las viviendas y otros tipos de construcciones no compatible con el uso de suelo se erradicarán o reubicarán hacia otras zonas que se designe por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 1525: Se permite acciones para reordenar y/o consolidar los siguientes barrios y focos: Calle 7ma de la Gomera, La Loma de Belén, Los Mangos, Desvío Lázaro Cárdenas, Detrás de la casa de la Defensa, Subplanta (Calle G), Virginia (Calle F), Vegas Nuevas II, Los Sirios viejos, entre las dos Circunvalantes, Condado Sur, La Chirusa, Las Palmas y Parte de Caracatey.

Artículo 1526: En el barrio precario e ilegal Productos Cárnicos se eliminarán las viviendas precarias existentes, para dar continuidad al crecimiento de edificios multifamiliares de Brisas del Oeste.

Artículo 1527: El Barrio precario e ilegal Gran Panel es un área de reserva asociada a la zona de desarrollo del Nuevo Centro, por lo que se dispone que:

- a) Se respetará lo planteado en la Actualización del Plan Parcial del Centro Nuevo que incluye parte de esta zona como de Protección.
- b) Se erradicará el barrio precario existente.
- c) Se permite la construcción de edificios de más de tres niveles de piso y servicios de ciudad fundamentalmente en la 1ra franja hacia la Circunvalación y Autopista, pudiendo disminuir la altura hacia el interior del área.
- d) El conjunto debe tener un diseño adecuado que se integre al entorno por estar en el área de protección de la Plaza

Artículo 1528: El barrio precario e ilegal Calle Monte se encuentra dentro de la zona industrial, pero a consecuencia del crecimiento acelerado de las viviendas, se propone realizar un análisis profundo y valorar la posibilidad de realizar un reordenamiento de esta zona, estudiando la contaminación existente de las industrias adyacentes.

Artículo 1529: Se proponen erradicar las viviendas en los siguientes focos y barrios precarios por ser incompatibles con el hábitat, como son La Vícantica, Circunvalación Norte, El Callejón de los Patos, Planta de Asfalto, Plan Mango, La Marina, Matadero de Aves, Planta de Purificación y Planta de Oxígeno.

Artículo 1530: En el caso del foco precario e ilegal Los Trompos se analizará su permanencia o no según el estudio que se realice de la industria contaminante (Fabrica de Hormigón) cercano a este foco.

Artículo 1531: Con relación al barrio precario Centro Nuevo se regula:

- a) Se erradicarán de forma paulatina las viviendas existentes.
- b) No se permiten acciones constructivas de ampliación y nuevas construcciones de las viviendas existentes en la zona, por encontrarse en área de afectación y bajo el proyecto del Centro Nuevo.
- c) En, caso necesario, dadas las condiciones precarias de la vivienda, previa consulta y autorización de las instancias e instituciones correspondientes se permitirán acciones constructivas y de mejoramiento con materiales duraderos, paredes de ladrillos, bloques o elementos prefabricados y cubierta ligeras.
- d) Aquellas viviendas que no presentan la infraestructura técnica y soliciten permiso para realizar acciones constructivas, será obligatorio su reubicación hacia otras zonas.
- e) Todas las viviendas ubicadas en el área de afectación, incluyendo las que se les autorice realizar acciones constructivas, están sujetas a la reubicación una vez que existan las condiciones para la materialización de las inversiones previstas en el Proyecto General de la zona.
- f) Se reforestarán las áreas que se liberen de forma tal que se preserve el área y se valore la imagen ambiental del Conjunto Escultórico.



Viviendas en áreas de la Plaza



4.1.7. ZONA DE ALTO VALOR (ZAV)

Artículo 1532: Conforman ésta zona aquellas áreas las cuales no se clasifican por la función predominante, sino por sus atributos, alta calificación o por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos o ambientales.

En esta zona se establecen las regulaciones propias para su tipología urbanística-arquitectónica específica, dichos valores deben ser protegidos y regulados, pudiendo coexistir más de una función y tipología urbanística y arquitectónica.

Se corresponde con la Zona 5 y 4, según corresponda, de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 1533: Conforman esta zona de regulación las diferentes Categorías de Monumentos. Sólo están presentes en la ciudad las Zonas de Valor II, III y IV.

Artículo 1534: Con relación a la protección y preservación Patrimonial, se respetará lo planteado en el Decreto 55, Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales” (Capítulo VIII) y que se expresa en el Capítulo III Sección II, de estas regulaciones.

Artículo 1535: Caracterización

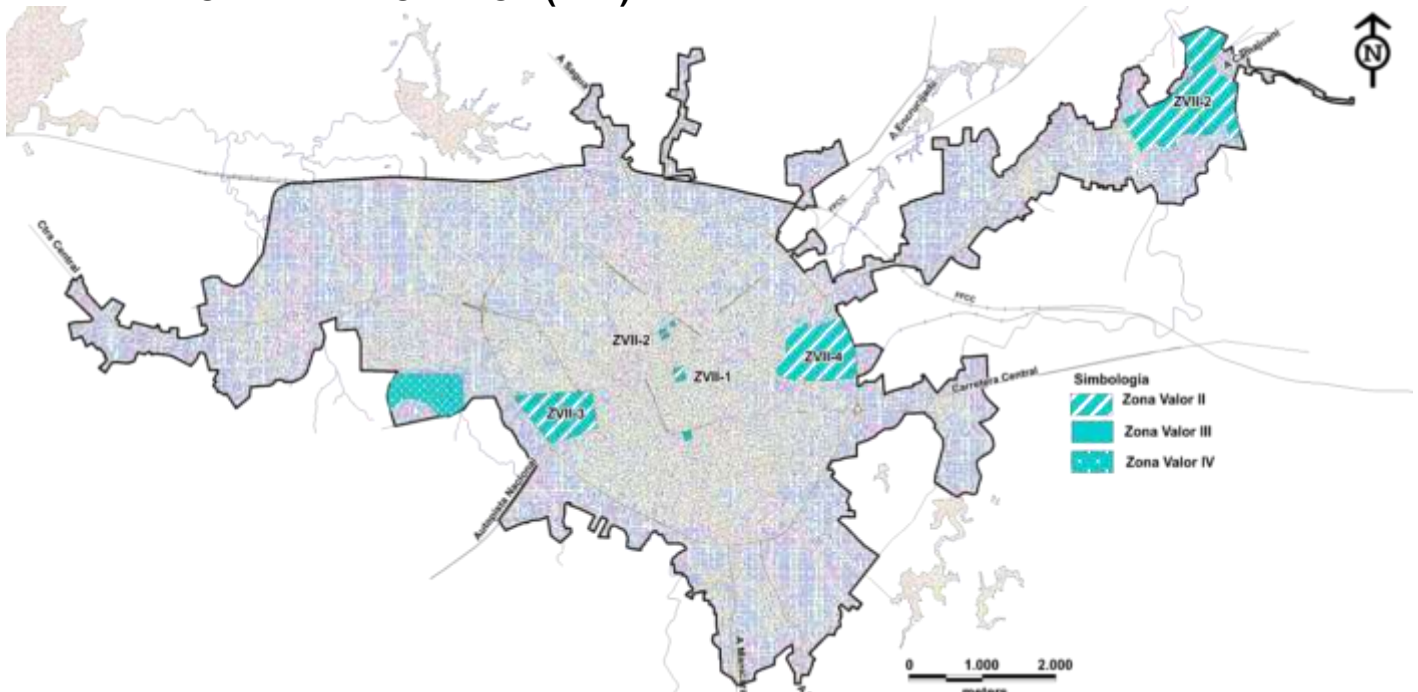
Se consideran dentro de esta zona las áreas declaradas Monumento Nacional, Monumento Local y las pendientes de declaratoria, subdividiéndose según el valor en :

- a) Valor II: Declarados como Monumento Nacional.
 - ✓ ZAV II-1 Parque Leoncio Vidal y su entorno.
 - ✓ ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno
 - ✓ ZAV II-3 Conjunto Monumental Loma del Capiro Museo de Sitio Tren Blindado
 - ✓ ZAV II-4 Complejo Monumental Ernesto “Che” Guevara
 - ✓ ZAV II-5 Universidad Central Marta Abreu

- b) Valor III: Aquellos que en ese momento estén declarados como Monumento Local.
 - ✓ ZAV III-1 Palacio de Justicia “La Audiencia”
 - ✓ ZAV III-2 Escuela “Vietnam Heroico”

- c) Valor IV: Área que aunque no esté en ninguna declaratoria actualmente, posee valores relevantes para la localidad y que deben ser conservados.
 - ✓ ZAV IV-1 Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes
 - ✓ ZAV IV-2 Sitios y edificaciones de la Batalla de Santa Clara

ZONA DE ALTO VALOR (ZAV)



I. Valor II: Declarados como Monumento Nacional.

A. ZAV II-1 Parque Leoncio Vidal y su entorno

Artículo 1536: Caracterización

El Parque Leoncio Vidal y su entorno fue Declarado Monumento Nacional por la Resolución N° 156 del 24 de junio de 1999.

Constituye el espacio más antiguo de la ciudad, a partir del cual se desarrolló la trama urbanística de la misma. Posee gran riqueza arqueológica, ambiental, tradicional, urbana, arquitectónica e histórica, albergando en sus espacios las funciones socio - culturales, y de servicio de centro cívico. Ha sido escenario de importantes batallas por nuestra Liberación Nacional (1876, 1896, 1958). En su entorno se agrupan varios inmuebles, que son importantes exponentes de la historia y la cultura de nuestra ciudad.



Parque Leoncio Vidal

1. Derrotero.

Artículo 1537: Derrotero ZAV II-1 Parque Leoncio Vidal y su entorno.

Abarca el área ocupada por el Parque Leoncio Vidal y todas las edificaciones que se encuentran en su entorno.

Parte de la pared que limita por el lateral izquierdo la Agencia de Viajes Islazul (Lorda #6), avanza con rumbo noreste por la tapia que limita por su fondo al edificio El Recreo y el Museo de Artes Decorativas. Cruza la calle Luis Estévez y bordea por el norte y este el edificio de BANDEC, gira y cruza la calle Céspedes y continúa con rumbo sureste por la línea que delimita por el lateral izquierdo el Centro Provincial de Patrimonio y el inmueble Buenviaje #5, cruza la calle Buenviaje y avanza por el fondo de la Biblioteca José Martí, bordea el Almacén de Confecciones Fénix y cruza la calle Gloria. Continúa con rumbo sureste por el fondo del restaurante Nuevo Artesano, la librería Pepe Medina y la tienda Las Novedades. Gira y avanza con rumbo suroeste por el lateral izquierdo de Trimagen y por la tapia que delimita por el fondo la cafetería Burguecentro, el Preuniversitario Osvaldo Herrera y el edificio Florida. Cruza la calle y bordea por el suroeste y sureste el edificio Cuba, cruza la calle Tristán y avanza por el fondo del Banco de Crédito y Comercio, luego bordea el edificio del Santa Clara Libre, la cafetería y el cine Camilo Cienfuegos. Continúa desplazándose con rumbo noroeste por el fondo de la Casa de la Cultura, la Emisora de Radio CMHW y el Hotel Central. Gira al Suroeste y avanza hasta la calle Villuendas bordeando la tienda Galería Parque (en ejecución), cruza la calle Marta Abreu y avanza con rumbo noroeste por el fondo de la Pizzería Toscana y la Galería de Arte, gira y continúa por la fachada lateral de la Galería para luego cruzar la calle Máximo Gómez. Continúa bordeando la edificación Santa Rosalía (por el lateral izquierdo y fondo) hasta alcanzar la calle Lorda, por la que avanza con rumbo sureste hasta alcanzar el punto de partida.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 1538: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones en el entorno al Parque Leoncio Vidal, declarado Monumento Nacional.

Artículo 1539: Las acciones constructivas que se aprueben en se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes, utilizando la medianería y las paredes contiguas, así como la morfología urbana de este entorno.

Artículo 1540: Se respetará y mantendrá, la conformación de los lotes y el COS y CUS existente.

Artículo 1541: Se conservarán los espacios abiertos en el interior de las edificaciones que conforman los patios centrales, pasillos laterales y traspatios, según la tipología característica de cada una de las construcciones. En los casos que hayan realizado nuevas construcciones en los mismos se recuperará su área y forma original en posteriores intervenciones de rehabilitación.

a) De la morfología de la planta y tipología en los interiores de las parcelas.

Artículo 1542: Las acciones de conservación y restauración en los interiores se autorizarán según el grado de protección del edificio, siendo obligada la consulta a la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos. Según establece el Decreto ley 55.

Artículo 1543: Se prohíbe la modificación, sustitución o eliminación de los elementos arquitectónicos – decorativos de los interiores de las edificaciones sin la previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.

Artículo 1544: Se conservarán las morfologías de las plantas de las edificaciones (en forma de C, U, L, O, G). En casos excepcionales que se justifique su modificación será de obligada consulta y aprobación por la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.

Artículo 1545: Se mantendrán las características de patio interior, incluso de tipo claustal, como vía de mejorar el bienestar físico ambiental del entorno y la propia edificación, prohibiéndose la ocupación del suelo con nuevas construcciones.

3. Régimen de Uso

Artículo 1546: Los usos de suelos para esta área serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas con el Gobierno, la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1547: Se prohíbe actividades comerciales-recreativas, gastronómicas, deportivas en el área de espacio público del Parque que conlleve al deterioro y/o limitación de sus funciones en sus áreas.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1548: Se mantendrá el diseño urbanístico, arquitectónico y paisajístico del espacio declarado Monumento Nacional, eliminándose los añadidos incoherentes en la vegetación, pavimentos, iluminación y mobiliario urbano.

Artículo 1549: Los poseedores jurídicos (propietarios) del Parque “Leoncio Vidal Caro” y los edificios de su entorno están obligados por el Decreto No 55 de la Ley # 2 “De Monumentos Nacionales y Locales” en su Artículo 31 del capítulo VI a conservar y proteger su propiedad.

Artículo 1550: Se podrá colocar iluminación estética en las fachadas, a partir de un proyecto, que será aprobado por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos. No se colocarán luminarias adosadas a las fachadas si estas no se integran a la arquitectura del edificio.

Artículo 1551: No se colocarán señalizaciones (lumínicas) perpendiculares a las fachadas, estas serán paralelas o adosadas a las mismas, con un diseño adecuado a la arquitectura del inmueble y entorno que requerirá la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1552: La Glorieta de música como elemento de centralidad mantendrá su uso original como sede de las funciones de la Banda de Conciertos de la ciudad, y su

propietario jurídico está en la obligación de mantenerla limpia, pintada, iluminada en horario nocturno, así como preservar el mobiliario y las tarjas que posee.

Artículo 1553: No se permite el uso del sótano para el almacenamiento de instrumentos de limpieza y otros. Es obligatoria la limpieza, preservación periódica anual con pintura de los elementos metálicos estructurales que sostienen la losa, así como la ventilación periódica de esta área, levantando la tapa de acceso, para así propiciar una adecuada conservación.

Artículo 1554: Para la iluminación se dispone que:

- a) Se permite la combinación de luces amarillas con luces fluorescentes blancas adosadas al cerramiento, por el lateral interior. El elemento central que pende deberá mantener estéticamente una integración a la tipología arquitectónica y su luz debe ser amarilla.
- b) Se permite la iluminación decorativa desde los exteriores para lo cual se deberá contar con un proyecto aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1555: No se permite dañar el piso de granito para facilitar la iluminación puntual de los atriles. Si fuera el caso podrá realizarse con tecnología moderna, de forma expuesta sobre los pisos y base de las barandas, con su adecuada protección.

a) Elementos y Construcciones Ornamentales

Artículo 1556: Se corresponde con el Registro Inventario Nacional de Construcciones y Sitios, quedarán protegidas según lo establecido por la Ley No.1 “De protección al Patrimonio Cultural” y la Ley No.2 “De Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 1557: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 12. “Elementos y Construcciones Ornamentales Conmemorativos.”



Busto Leoncio Vidal

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 1558: Se prohíbe:

- a) El cierre de los portales corridos, de uso público y la construcción de salientes.
- b) La pintura, adición o colocación de cualquier elemento ajeno en las fachadas (señalética, señalizaciones de tránsito, carteles, carteleras, anuncios, banderas, teléfonos, etc.). En cualquier caso requerirá la valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y a la Comisión Provincial de Monumentos.

6. Alineaciones de las edificaciones.

Artículo 1559: Se respetará y mantendrá las líneas reguladoras predominantes en el perfil manteniendo una uniformidad coherente. Estas líneas estarán referidas a alturas de los pretilos, alturas de las cornisas, alturas de los vanos, y las proporciones entre muro y vano.

Artículo 1560: Para toda acción constructiva se respetará el perfil y volumetría urbana, teniendo en cuenta la altura de los puntales y volúmenes predominantes en el entorno, así como el grado de protección de cada inmueble.



Fachadas del Boulevard

7. Aspectos técnicos constructivos

Artículo 1561: Según el grado de protección de las edificaciones se permitirán modificaciones en la distribución espacial interior para la adaptación de las mismas a nuevos requerimientos funcionales, siempre que no se afecte la imagen urbana, el índice de ocupación de suelo establecido para la zona funcional y el sistema estructural existente.

Artículo 1562: En las edificaciones declaradas Monumento los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea solo se autoriza previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y/o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda por el grado de protección de la edificación.

Artículo 1563: Los pies derechos de las construcciones declaradas monumento solo podrán ser sustituidos por otros de igual material y diseño. En caso contrario requerirá la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda.

Artículo 1564: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos los materiales a emplear tendrán las mismas características y composición que el original o antiguo recuperado, para garantizar su compatibilización. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para mejorar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas y su uso será aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda.

a) Intervenciones constructivas

Artículo 1565: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de

protección establecido para cada bien. En correspondencia con lo planteado en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y el uso del suelo”.

b) Acciones Constructivas

Artículo 1566: Se permiten acciones de rehabilitación y conservación, según proceda, por lo que el análisis se hará de forma casuística, teniendo en cuenta el grado de protección del inmueble con valores patrimoniales y el área en que se ubica, la cual está declarada Monumento Nacional.

Artículo 1567: Cualquier acción constructiva de mantenimiento, conservación, rehabilitación, etc. deberá ser valorada y aprobada por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos según establece el Decreto No 55 de la Ley # 2 de “Monumentos Nacionales y Locales” en su Artículo 38 del capítulo VIII.

c) Acciones Urbanísticas

Artículo 1568: Se define para esta zona como acción urbanística la rehabilitación, previa consulta y la aprobación de la Comisión Nacional y /o Provincial de Monumentos

Artículo 1569: Será de obligatorio cumplimiento la conservación del adoquinado de las calles, lo cual se respetará en cualquier intervención urbana de redes soterradas.

d) De la Carpintería y Herrería.

Artículo 1570: En las edificaciones declaradas Monumento se prohíbe sustituir o modificar la carpintería original existente, procediendo a su restauración a menos que presente un mal estado de conservación, y necesite la sustitución por otra con igual diseño y materiales componentes. De proponerse otra variante, será evaluada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1571: El cambio de carpintería en los edificios ubicados en el entorno del Parque Vidal por su condición de Monumento Nacional y sus valores patrimoniales, arquitectónicos y ambientales, previa consulta con la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos se autorizará siempre que:

- La carpintería se encuentre en mal estado técnico - constructivo, y que no admita reparaciones.

e) De la pavimentación.

Artículo 1572: Se conservará el diseño de la pavimentación existente en el área del parque, considerando la evaluación de nuevas áreas de circulación, a partir de las necesidades actuales, siempre que se justifique y cuente con un proyecto de pavimentación, que será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos

Artículo 1573: La pavimentación que se encuentre en mal estado técnico podrán ser reparada o sustituida por otra que cumpla con los requisitos de resistencia y calidad, para lo que se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) En el caso del área pavimentada con losas de cerámica roja de 10 x 10 cm. (zona sur hacia el este y oeste) podrán ser sustituidas por nuevas losas del mismo color y dimensiones, previa aprobación por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.
- b) En el caso de las áreas pavimentadas de Lajas de piedra solo podrán ser reordenadas las existentes para colocarlas debidamente después de preparar el terreno y completar si fuera necesario.
- c) En el caso del área de losas prensadas de color rojo gris colocada en 1989 en el área norte (frente al teatro “ La Caridad”) podrán ser sustituidas por otras de igual diseño, color y dimensiones o por losas cerámicas rojas idénticas a las del área sur(originales).

Artículo 1574: No se permiten losas circulares de Hormigón y el uso de las lajas de piedra está regulado en el proyecto original de 1959, el cual previó nuevas áreas de circulación, actualmente en proceso de ejecución. Consultar proyecto de intervención del Parque elaborado por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del C.P.P.C. Villa Clara.2005).

Artículo 1575: Las áreas pavimentadas de hormigón admiten reparación y sustitución, siempre que se determine por paños y zonas que no afecten el aspecto estético y calidad ejecutiva del original. Será competencia de la Dirección Municipal de Planificación Física y a la Comisión Provincial de Monumentos la evaluación y aprobación.

- Que la nueva carpintería a colocar presente las mismas dimensiones del vano y la existente no es la original, siempre teniendo en cuenta el grado de protección del edificio.

Artículo 1576: En el caso de la sustitución parcial o total de la carpintería en las fachadas o en el interior, el diseño de la nueva deberá ser el mismo o se integrará a partir de las líneas generales al resto de la carpintería de la propia edificación, según sea el caso por el grado de protección del inmueble y siempre constará con la aprobación correspondiente la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1577: En las intervenciones de restauración y rehabilitación de edificios con valores patrimoniales, de ser necesario el desmonte de la herrería para realizar acciones constructivas, repararla, etc.; el inversionista tiene la obligación de garantizar su protección y estado de conservación, para luego su futura colocación.

Artículo 1578: Si fuera el caso de rejas mutiladas, deterioradas en un por ciento, que no existen: siempre se procederá a su completamiento a partir de la información de su diseño original o a su reproducción con materiales similares, procurando una excelente calidad ejecutiva.

8. Infraestructura

Artículo 1579: No se colocarán bancos transformadores aéreos, y unidades exteriores de climatización que afecten las perspectivas visuales. Se mantendrá la condición y el criterio para la adición, si fuera el caso, de redes soterradas en el área declarada.

9. Áreas verdes

Artículo 1580: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”. y en éste capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 10 “Áreas verdes”

Artículo 1581: El propietario jurídico del Parque está obligado por el Decreto Ley No 55 de la Ley # 2 “De Monumentos Nacionales y Locales” en su Artículo 31 del capítulo VI a aplicar las medidas fitosanitarias para la protección y conservación de la vegetación.



Área verde Parque Vidal

Artículo 1582: Se mantendrá el diseño de las áreas verdes existentes, incluida las vinculadas a los monumentos conmemorativos. Se eliminará toda la vegetación añadida incoherente con el diseño original, que será definida por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

Artículo 1583: Se podrán colocar piedras chinas pelonas en todos los bordes de los canchales que sean necesarios, previa definición y aprobación por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos, con el objetivo de contener el suelo, el que se repondrá sistemáticamente en caso de faltante.

Artículo 1584: La dirección de Comunales deberá fomentar en los viveros un fondo de reserva de especies de vegetación originales para la reposición necesaria en casos de enfermedad, antigüedad, accidente, desastre natural o guerra.

Artículo 1585: Se repondrá de forma inmediata la vegetación deteriorada por cualquier causa. En caso de no existir la especie se valorará y aprobará por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos el cambio por otra con características similares.

Artículo 1586: En caso de reposición de los árboles que presentan mal estado de conservación, se sustituirá por otro, a través de la técnica de moteado, cuyas dimensiones garanticen en un plazo razonable su desarrollo.

10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1587: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 1588: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”).

Artículo 1589: Considerando que el parque y algunas edificaciones que lo rodean poseen Grado de Protección I, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales (ejemplo al parque), pero sin detrimento de sus valores patrimoniales. En el caso del Teatro se puede eliminar la barrera desde la acera por la calle Lorda, haciendo recorrido por esta hasta la esquina de La Marquesina.

Artículo 1590: Procede, previa evaluación de su factibilidad, respecto a materiales y calidad de ejecución, la materialización del proyecto de eliminación de barreras arquitectónicas, elaborado por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos, /2005, siempre con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1591: En este sentido, se eliminarán las barreras arquitectónicas con la construcción de tres rampas, dos en las entradas principales del parque, la primera estará ubicada en la parte sur (frente al Instituto de Segunda Enseñanza) y la otra en la parte norte (frente al Recreo), una tercera al Oeste desde el acceso de la calle Padre Chao. Su construcción será desde la línea de la acera hacia el interior del parque y serán ejecutadas de Hormigón y con pendientes en ambas direcciones. (Consultar proyecto de intervención del parque elaborado por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del C.P.P.C. Villa Clara.2005)

Artículo 1592: Se completará el pavimento de la acera en la zona sureste, el cual se afectó en 1997, con una rampa para eliminar las barreras arquitectónicas de acceso por esa área. Por su deficiente ejecución constituye una barrera más que hay que eliminar.

Artículo 1593: La eliminación de las barreras arquitectónicas en los edificios del entorno, será objeto de evaluación y aprobación casuística por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

11. Carteles y señalizaciones

Artículo 1594: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4, Epígrafe 4.1.1. Zona de Protección (ZCH-1) aspecto 13 “Carteles y Señalizaciones”.

Artículo 1595: Las dimensiones y el diseño de la Valla Política sobre la edificación del Café Literario, en todos los casos, estará aprobada por CODEMA y la Comisión Provincial de patrimonio. Cuando no se cumpla con lo regulado será retirada.

Artículo 1596: Las señalizaciones del tránsito y de parada de taxis y ómnibus, en caso excepcional, no se colocarán directamente a las fachadas de los edificios, deberá estudiarse la forma más adecuada sin daños para estos. Procede el uso de pedestal sencillo como sostén y la ubicación visible en el perímetro del área de la plaza, limitando con la acera que la bordea.

Artículo 1597: El proyecto integral de señalizaciones del tránsito para la ubicación de la señalética constará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

12. Paleta de Color.

Artículo 1598: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4, Epígrafe 4.1.1. Zona de Protección (ZCH-1) aspecto 7 “Características Estéticas y de Estilo” inciso G “De la pintura en fachadas”.

Artículo 1599: El estudio de color de todos los elementos componentes (monumentos conmemorativos, mobiliario urbano) del parque debe mantenerse, respetarse y aplicarse, como premisa de conservación del área, en caso contrario requerirá la valoración de la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

Artículo 1600: El uso del color será de acuerdo a la carta (propuesta) aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

13. Mobiliario Urbano.

Artículo 1601: Se podrán aumentar las capacidades de los bancos colocando nuevos que presenten el mismo diseño y color, a partir de un estudio de las necesidades actuales y un proyecto de mobiliario, que será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.



Artículo 1602: Con relación a la iluminación se dispone que:

- a) Se conservará el sistema de iluminación y luminarias existentes. En caso de deterioro se repondrá el sistema a través de un proyecto eléctrico que será aprobado por Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.
- b) En caso de ser necesario la sustitución de las luminarias, solo se valorará y podrán ser cambiadas por otras de igual o de superior calidad y diseño.

Artículo 1603: Con relación a la señalética se dispone que:

- a) . Se permite la reparación y/o sustitución de las dos señaléticas sobre pedestal situadas en las esquinas sureste y suroeste del parque, en las intersecciones entre Parque-Tristán y Parque-Colón.
- b) Se colocará una señalética compleja en forma de Tótem en la intersección de parque y Máximo Gómez (frente al teatro “La Caridad”). En todos los casos se requerirá la aprobación de los organismos competentes y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1604: Se permite la sustitución de los delimitadores existentes en las calles que demarcan el parque Leoncio Vidal por el norte y sur, a partir del diseño elaborado en la

OMSH. Su ubicación no obstaculizará el acceso de las unidades de emergencia (bomberos, vehículos policiales, etc.) y cumplirán las normas de accesibilidad vigentes para el público. Su ubicación será aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1605: El mobiliario urbano (señaléticas, tachos de basura, etc.) que se requiera, se colocará de acuerdo a las posibilidades reales del área de la Plaza y se analizará casuísticamente, no interrumpiendo la circulación de peatones y vehículos en los portales, aceras y calle.

Artículo 1606: En el Parque Vidal se permite la colocación rejas u otros elementos para delimitar las áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Se prohíbe el uso de malla eslabonada para este fin. En todos los casos será debidamente evaluado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.



Artículo 1607: Se conservarán las sillas de La Glorieta como exponente de valor histórico; en caso de excesivo deterioro serán sustituidas por otras de similar diseño y materiales.

a) De la conservación de las Tarjas y Monumentos Conmemorativos.

Artículo 1608: Se conservarán las tarjas y los monumentos conmemorativos, incluyendo el área verde que forma parte de su entorno, a partir de su mantenimiento sistemático, por parte de la Dirección Municipal de Comunales, que siempre tramitará la autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física y a la Comisión Provincial de Monumentos.

14. Espacios Públicos.

Artículo 1609: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4, Epígrafe 4.1.1. Zona de Protección (ZCH-1) aspecto 9 “Espacios Públicos”.

15. Regulaciones específicas para los edificios del entorno del parque “Leoncio Vidal”.

Artículo 1610: Regulaciones para las fachadas ubicadas al norte del parque, entre Máximo Gómez y Luis Estévez.

➤ Teatro “La Caridad” (Monumento Nacional)

- a) Se conservará la edificación íntegramente, respetando las disposiciones y recomendaciones resultantes de las dos últimas intervenciones, 1982-1988 y 2007- 2009.



Teatro La Caridad

- b) Las terrazas son de uso libre y público dispuesto en el reglamento para el uso del teatro por Doña Marta Abreu de Estévez. Cualquier actividad o función que se quiera desarrollar en las mismas debe contar con la aprobación de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.
- c) Procede la activación de la cartelera cultural mensual en el interior del vano, de la pared de fondo de la terraza oeste (pared del edificio Santa Rosalía).
- d) Se prohíbe la obstrucción del paso peatonal público por las terrazas con elementos de mobiliario urbano, vegetación, mesas, etc. Solo se autoriza el uso de mesas al aire libre de La Marquesina en momentos de fechas significativas para la ciudad.



El Recreo

➤ **Edificación “El Recreo”**

- a) Mantener los resultados de la última intervención 2009-2010 y completar las acciones en fachadas e interiores que faltan por ejecutar de este proyecto.
- b) En el tramo de la calle Lorda, entre Parque e Independencia se eliminará el banco transformador para el Teatro y la cafetería “El Rápido”, así como la adecuación, por integración, de la fachada del fondo del inmueble de Santa Rosalía, que deberá tener un acceso por esta calle.



Museo Artes Decorativas

➤ **Museo de Artes Decorativas-Almacén-vivienda,**

- a) Ejecutar las acciones pendientes del proyecto aprobado en 2009, realizado por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.



BANDEC

➤ **Edificio de BANDEC**

Constituye el cierre visual esquina noreste del Parque)

- a) Se prohíbe la visualización de aires acondicionados en las fachadas.
- b) Lograr la adecuada ejecución del elemento esquinero que sale de la línea de fabricación, verificar si cumple lo regulado en Saliente.

Artículo.1611: Regulaciones para las fachadas ubicadas al Este del parque, entre Céspedes y Gloria.

➤ **El edificio del Centro de las Moda y las Costumbres:**

- a) No admite un segundo nivel. Por el momento se deberá subir el elemento de señalización sobre el remate de fachada, para provocar el efecto de mayor altura.



Centro de las Moda y las Costumbres

- b) En el interior del inmueble procede la construcción de un mezanine y el cambio de cubierta; por su grado de protección es permisible.
- c) Se permite mantener el portal de uso público.
- d) Se permite evaluar mejoramiento de la imagen del Portal.
- e) Proceden los teléfonos adosados de ETCSA en el interior de las fachadas (portal), constituye una regulación para el área declarada.
- f) Procede la eliminación de barreras arquitectónicas por la calle Céspedes en dirección a Parque.

➤ **El edificio colindante, Salón Eco y CTC Municipal**

- a) Se permiten acciones encaminadas a lograr la integración de la planta baja con el primer nivel, siempre que se concentren en la planta baja (modificada) y estarán encaminadas a proporcionar, adecuadamente, el ritmo y proporciones de los vanos en ambas fachadas (principal y lateral).
- b) Se permite mantener el portal público.
- c) Procede los teléfonos adosados de ETCSA en el interior de las fachadas (portal), constituye una regulación para el área declarada.



Salón ECO y CTC Municipal

➤ **El edificio de la Biblioteca “José Martí”**

- a) Se conservará íntegro. Posee grado de protección. Cualquier modificación será competencia de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos su aprobación.



Biblioteca José Martí

➤ **Inmueble de Buen Viaje 5.**

En 1998 se concluyó la restauración del área de la cocina-comedor y cuarto altos de la vivienda de primer cuarto del siglo XIX para ubicar la sede del Centro Provincial de Patrimonio Cultural.

- a) Se deberá prever la erradicación de la cuartería existente en el resto del edificio, con el objetivo de recuperar el inmueble para una función social. Este constituye el único exponente de la ciudad, donde se ha detectado el despiece de pintura mural en la fachada, además de poseer altos valores históricos, arquitectónicos, ambientales y socio-testimoniales.
- b) Se planificará la ejecución del proyecto de rehabilitación elaborado en la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos para la recuperación de este valioso exponente del patrimonio de la ciudad.



Buen Viaje 5

- c) La fachadas a la calle Buen Viaje y Céspedes, junto al lateral con la chimenea visible desde el Parque son de obligatoria conservación, constituyen un testigo, excepcional, único de la ciudad.

➤ **En el edificio de Video Centro y viviendas:**

- a) Se trabajará por la recuperación de la planta original y mantener su imagen actual.
- b) Se mantendrá la vivienda existente en el primer nivel y se trabajará por recuperar la restante.
- c) Para la planta baja en la zona que hoy ocupa la Dirección de Bufete se proyectará un uso social-público potenciando el horario nocturno con funciones de centro cívico.



Video Centro y viviendas

Artículo 1612: Regulaciones para las fachadas ubicadas al Este del parque, entre Gloria y Mújica. (Ver Derrotero)

➤ **En el Edificio del Nuevo Artesano**

- a) Se mantendrá el uso de servicios para la planta baja y doméstico en el primer nivel.
- b) Debe evaluarse la factibilidad de incorporar el área del restaurante y la vivienda (por la calle Gloria) al hotel América, ampliando su oferta.
- c) El área del Nuevo Artesano utilizada como vivienda por la calle Gloria, debe erradicarse, e incorporarse al uso gastronómico y de servicio del restaurante.
- d) La carpintería deberá integrarse a la original existente, respetando las dimensiones de los vanos originales.
- e) Podrá colocarse toldos, siempre que estos se integren en toda la fachada, al menos en el servicio esquinero, previendo una estética simétrica.



Nuevo Artesano

➤ **En la tienda “Novedades”**

- a) Se prohíbe la construcción de un segundo nivel que se exprese como nueva inserción.
- b) Se mantendrá el color azul corporativo, pero grisáceo, en un tono medio y de alto valor para las molduras, nunca bajo (fuerte).
- c) En caso de cambio de uso se podrá independizar la planimetría del espacio interior, tratamiento de pintura y carpintería en la fachada de las dos edificaciones (Ecléctico y Art Decó).



Tienda Novedades

Artículo 1613: Regulaciones para las fachadas ubicadas al Sur del parque, entre Colón y Cuba:

➤ ***En el edificio de Parque esquina a Colón***

- a) Actualmente posee varios usos. Se trabajará en función de continuar aplicando paulatinamente las acciones para la recuperación de la volumetría y las proporciones originales del edificio, que debe expresarse como una unidad edificatoria.
- b) Se permitirán usos compatibilizados con funciones comerciales, sociales, gastronómicas y de orden público.
- c) El color de la marquetería de la carpintería por la calle Colón será blanco y para completar la fachada por la calle Parque se utilizará el color bronce.
- d) En la recuperación de esta unidad edificatoria es obligatorio continuar propiciando la conformación de la galería por la fachada a la calle Colón, la cual se desarrollará desde la esquina a Parque hasta el límite con el edificio del Correo (estudio fotográfico Trimagen).
- e) Las fachadas exteriores recuperarán los ritmos y proporciones de los vanos originales y se evaluará la integración de las interiores a través de una carpintería transparente que provoque un vínculo interior-externo.(por la calle Colón y Parque).
- f) La señalética debe respetar la tipología del inmueble, integrando los requisitos corporativos al diseño. En caso de colocación perpendicular a la fachada, no puede interferir la lectura de las restantes.

➤ ***Cafetería “Burguecentro”***

Es de las construcciones inarmónicas en el lugar. Se conservará como área de reserva para una nueva inserción.

- a) No se admiten modificaciones con añadidos a lo existente.
- b) El perfil en esta zona se reduce, existiendo un desbalance considerable con el resto de la tira de fachada de la cuadra. Se podrá evaluar para una futura intervención la ampliación en el segundo nivel del edificio de Parque y Colón y la nueva inserción en la parcela de Burguecentro. De inmediato estas áreas se mantienen de reservas.

➤ ***Instituto Preuniversitario***

Es necesaria la conservación integral del edificio y la restauración de su “Aula Magna”, recién concluida.

- a) Se mantendrá su uso original.
- b) No procede señalética, el edificio la tiene inscrita.
- c) No procede modificar el color general del inmueble, responde al estudio de color integral del Parque.



Instituto Preuniversitario

➤ ***Edificio del Hotel “Florida”***

El estado de conservación del edificio requiere acciones constructivas de rehabilitación, incluida una nueva inserción en el área que ocupaba el antiguo cine “Villa Clara”.

- a) Se conservará la fachada, recuperando en la próxima intervención el ritmo de vanos en la planta baja.
- b) Se mantendrá el color definido en el estudio del parque: Ocre medio y ocre claro en paredes y carpintería en blanco.
- c) En la planta baja procede el uso social-público, y en el resto de los niveles del edificio procede el uso habitacional, ya sea para inmobiliaria de vivienda u hotel.
- d) Mientras no se ejecute la intervención rehabilitación se mejorará el diseño de la carpintería, se mantendrá pintado, limpio de vegetación parásita, etc. y consolidada su estructura, procediendo a la demolición y/o apuntalamiento de todo lo que tiene problemas estructurales.
- e) Procede evaluar la liberación de la planta baja hacia la calle Cuba, o sea continuar con la franja de galería desde la fachada al Parque hasta el inmueble colindante por el fondo, con el objetivo de abrir las visuales y facilitar la explotación y uso intenso de la esquina, siempre que sea aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos, oído el criterio de la Comisión Nacional.



Artículo 1614: Regulaciones para las fachadas ubicadas al Oeste del parque, entre las calles Tristán y Marta Abreu.

➤ **Edificio "Cuba"**

Constituye el cierre visual, esquina suroeste del Parque y posee varios usos.

- a) Para la marquesina adicionada en la planta baja se evaluará su posible y oportuna demolición.
- b) Se analizará el reordenamiento de usos compatibles para el monumento Nacional.
- c) Se trabajará por lograr portal de uso público hasta el Banco de Crédito y Comercio, esto facilitará la circulación en la esquina.
- d) Procede la modificación del diseño fachadístico en la planta baja a partir de un estudio integral que sea evaluado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos, oído el criterio de la Comisión Nacional.

➤ **Banco de Crédito y Comercio**

- a) Es de obligación que el edificio se conserve íntegramente.



- b) Se enmascararán con vegetación las unidades exteriores de climatización ubicadas en el patio colindante con el Hotel “Santa Clara Libre”
- c) Se aprueba el uso de los colores corporativos de la institución como caso excepcional. En caso de cambio de corporación se evaluará cáusticamente otros colores, así como su forma de aplicación, teniéndose en cuenta los originales (gris medio y blanco).
- d) Procede evaluar la reposición de la carpintería cuando esta se encuentre en mal estado.
- e) Procede evaluar la colocación de toldos verticales, siempre que estos cumplan su función. Esta fachada tiene mucha altura y está orientada al este. Se mantiene a partir de las 12 del día en sombra.

➤ **Hotel “Santa Clara Libre”, Cine “Camilo Cienfuegos, cafetería Park-View”.**

- a) Se conservarán íntegramente las edificaciones.
- b) No procede la colocación de aires acondicionados domésticos en las fachadas principales, en casos necesarios se ubicarán en los patinejos, canalizando los drenajes o se resolverá con un sistema de climatización centralizado.
- c) Se conservará la señalética rediseñada del cine “Camilo Cienfuegos” en el friso donde se ubicaba la original.
- d) Se prohíbe la colocación de teléfonos públicos en la fachada.
- e) Se mantendrán funcionando las carteleras.
- f) Procede la limpieza y pulido del granito de enchape de paredes y pisos.
- g) Procede el completamiento de las áreas dañadas en los pisos con material de terrazo integral y color neutro, siempre que no exista el color original.
- h) Procede perfeccionar la eliminación de barrera en la extrema izquierda entrando (área libre entre el banco y el Hotel) y en la extrema derecha hacia el callejón Padre Chao, entre el Hotel y la Casa de Cultura.
- i) Procede realizar el estudio de factibilidad de la escalera de incendio hacia el callejón Padre Chao, siempre que no se proyecte en todo el ancho de este, no interfiera las funciones de la Casa de Cultura, tenga un aspecto estético adecuado para el entorno y el primer tramo de la escalera hasta la marquesina quede oculta sobre esta, no entorpeciendo la circulación libre por el callejón y el acceso a las instalaciones ubicadas en este tramo.



Hotel Santa Clara Libre

➤ **Casa de la Cultura “Juan Marinello”.**

- a) Se conservará íntegramente la edificación.
- b) Solo admite pintura en las paredes interiores del portal, el resto de las fachadas del edificio no se pintan, pero en la última intervención 2009 por el



Casa de la Cultura

alto grado de deterioro de la lateral izquierdo entrando, hacia el callejón Padre Chao se decidió pintarla color piedra.

- c) Procede la limpieza periódica con agua a presión de la fachada principal.
- d) Procede la restauración de las decoraciones de la fachada y los interiores,
- e) El piso del portal y los restantes interiores deben conservarse.
- f) Procede la limpieza del mármol de zócalo de la fachada.
- g) Procede mantener activa la iluminación del inmueble, como punto focal del Parque.

➤ **En la Emisora CMHW**

- a) El uso actual del edificio es incompatible con el grado de protección y la tipología arquitectónica, se procurará el cambio de función a mediano y largo plazo. Mientras no ocurra lo contrario se preservará de cualquier acción constructiva que lo agreda.
- b) Procede el estudio de iluminación exterior enfatizando los elementos decorativos de la fachada.
- c) En una futura intervención la fachada de la planta baja deberá recuperar su tipología y diseño original.



CMHW

➤ **Hotel Central**

- a) Se trabajará por la recuperación de su uso original.
- b) Se trabajará por preservar su grado de Protección; I en la fachada y II en los interiores.
- c) La recuperación de la fachada en la planta baja es una obligación para la nueva inversión, así como el patio interior.
- d) El estudio de color se respetará para cualquier inversión.



Hotel Central

➤ **Tienda TRD (Antigua Cámara de Comercio):**

- a) El uso comercial se ha evaluado como caso excepcional y su sustitución por uno compatible para el área dependerá del tipo de inversión y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Nacional y/o provincial de Monumentos.
- a) Es de obligatorio cumplimiento brindar un uso gastronómico o de servicios culturales en la planta alta, punto privilegiado en el entorno.
- b) De forma excepcional y temporal se permite el uso comercial de este inmueble por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos. Se mantendrá el uso gastronómico-recreativo en la planta alta (cafetería)



Tienda TRD

➤ **Pizzería “La Toscana”**

Constituye el cierre visual, esquina noroeste del Parque.



Pizzería “La Toscana”

- a) Se mantendrá como área de reserva para una futura intervención.
- b) La colocación de añadidos al edificio, requerirá de la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.
- c) Se mantendrá en buen estado de conservación la vegetación existente.

➤ **Antigua Colonia Española (Galería de Arte) Edificio rehabilitado.**

- a) Se conservará íntegramente.
- b) No se permiten adiciones, modificaciones o eliminación de los elementos de fachada.
- c) Se respetará el estudio de color de las fachadas e interiores.



Galería de Arte

➤ **Edificación “Santa Rosalía”:**

- a) Se conservará íntegramente (Edificio intervenido recientemente).



Santa Rosalía

➤ **Calles Padre Chao y Lorda y tratamiento de aceras.**

- a) Pendientes de evaluación por los organismos pertinentes y la Comisión Provincial de Monumentos.
- b) Se permite la evaluación de posibles cambios de pavimentos, teniendo en cuenta un proyecto integral para la zona del Monumento Nacional y su conexión con el Boulevard.
- c) Procede la evaluación de integración del tratamiento de las acera con predominio de hormigón simple fundido in situ.
- d) No procede la incorporación de jardineras con vegetación y bancos en estas calles; la función de las instalaciones ubicadas en ellas, su uso y, dimensiones no permiten la utilización de los mismas.
- e) Procede la rehabilitación y refuncionalización de servicios y fachadas de las instalaciones ubicadas en estas calles.
- f) Procede el mejoramiento de la iluminación urbana.
- g) Procede el uso de toldos.
- h) En todos los casos las acciones propuestas deberán contar con un estudio integral aprobado por los organismos pertinentes y la Comisión Provincial de Monumentos

B. ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno

Artículo 1615: Caracterización

El 15 de julio de 1689 un grupo de familias procedentes de la villa de San Juan de los Remedios se trasladó hacia esta región para dar cumplimiento a la Real Cédula de 29 de enero de 1684 y fundar una nueva villa que tomó el nombre de “Gloriosa Santa



Iglesia El Carmen

Clara”, reuniéndose sus pobladores en este lugar para oír la primera misa de acción de gracias.

Inicialmente se edificó un pequeño templo, que abrió sus puertas al público el 29 de julio de 1745. El Templo actual data del año 1754, constituyendo un importante exponente de la arquitectura religiosa de los siglos XVIII y XIX. Posee valores históricos significativos, ya que durante la Guerra de los Diez Años se utilizó como cárcel de mujeres, en el que estuvieron recluidas importantes patriotas santaclareñas. Cerca de esta Iglesia se sembró un tamarindo y se colocó una tarja para recordar el hecho de la fundación.

La última etapa de la Guerra de Liberación también está estrechamente vinculada a este entorno, el que fue escenario del asalto y toma de la Estación de Policías, como parte de las acciones desarrolladas en la histórica Batalla de Santa Clara. En este lugar cayó mortalmente herido el 29 de diciembre de 1958 el Capitán Roberto Rodríguez “El Vaquerito”, Jefe del Pelotón Suicida.

El parque tiene además importantes monumentos que se han ido estableciendo con el paso de los años, encontrándose entre ellos el que se edificó en el año 1951 para perpetuar el acontecimiento de la fundación de la villa y el realizado por el escultor José Delarra en el año 1983 a la memoria de “El Vaquerito” .

Las edificaciones que rodean el parque y la Iglesia tienen mayoritariamente uso Residencial, solo existen algunos inmuebles dedicados a otros fines (ESBU El Vaquerito, Logia Villa Clara, etc.).

Por todos estos valores, la Comisión Nacional de Monumentos, por medio de la Resolución 95 del año 1991, declaró a “La Iglesia El Carmen y su entorno”, Monumento Nacional.

Se corresponde con la Zona 5 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

1. Derrotero

Artículo 1616: Derrotero ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno.

Abarca el área ocupada por el Parque y la Iglesia El Carmen, así como todas las edificaciones que se encuentran en su entorno cerrando la manzana con las seis intersecciones.

Comienza en la intersección de las calles R.G.Garófalo (San Pablo) y Máximo Gómez, avanza por la calle San Pablo con rumbo noreste (abarcando desde la vivienda #1 hasta la #27), gira hacia el sureste, cruza la calle y continúa por la calle Carolina Rodríguez desde la vivienda con #78 hasta la calle Conyedo, gira y avanza



por ella incluyendo las viviendas con #1 y #3, gira y continúa por la calle Carolina Rodríguez incluyendo las viviendas desde el # postal 64 hasta la #56. Gira al suroeste y avanza por la calle Evangelista Yanes hasta alcanzar la calle Máximo Gómez (incluyendo las viviendas desde el #22 al #4), gira al sureste y abarca las viviendas 212 y 210, cruza esta calle y continúa a partir de la vivienda # 207 con rumbo noroeste hasta la calle Padre Tudurí, continuando con el mismo rumbo hasta la calle San Pablo, cruza esta vía y abarca un grupo de viviendas, gira al noreste y alcanza el punto de partida.

A este sitio se accede, especialmente, a través de seis calles que constituyen frentes de valor de la zona declarada de protección del centro histórico y como tal deben regularse para su protección. (R.G.Garófalo, en dos direcciones, Conyedo, Carolina Rodríguez, Máximo Gómez, en dos direcciones también, y Padre Tudurí)

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 1617: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones en el entorno de la Iglesia El Carmen, declarado Monumento Nacional.

Artículo 1618: Las acciones constructivas que se aprueben se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes, utilizando la medianería y las paredes contiguas, así como la morfología urbana de este entorno.

Artículo 1619: Se respetará y mantendrá, la conformación de los lotes y el COS y CUS existente.

Artículo 1620: Las acciones de remodelación en los interiores se autorizarán según el grado de protección del edificio, siendo obligada la consulta a la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1621: Se prohíbe la modificación, sustitución o eliminación de los elementos arquitectónicos –decorativos de los interiores de las edificaciones sin la previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.

Artículo 1622: Se conservarán las morfologías de las plantas de las edificaciones. En casos excepcionales que se justifique su modificación será de obligada consulta y aprobación por la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.



ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno



Interior de la Iglesia

3. Régimen de Uso

Artículo 1623: El uso predominante en el entorno de la Iglesia y el Parque será residencial.

Artículo 1624: Los usos de suelos para esta área serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas con el Gobierno, la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1625: Se prohíbe actividades comerciales-recreativas, gastronómicas, deportivas en el área de espacio público del Parque que conlleve al deterioro y/o limitación de sus funciones. En casos excepcionales las solicitudes deberán ser tramitadas con la Comisión Provincial de Monumentos para su evaluación y aprobación.

4. Características estéticas y de estilo

Artículo 1626: Se mantendrá el diseño urbanístico, arquitectónico y paisajístico del espacio declarado Monumento Nacional, eliminándose los añadidos incoherentes en la vegetación, pavimento, iluminación y mobiliario urbano.

Artículo 1627: Los poseedores jurídicos (propietarios) del Parque e Iglesia El Carmen y los edificios de su entorno están obligados por el Decreto No 55 de la Ley # 2 “De Monumentos Nacionales y Locales” en su Artículo 31 del Capítulo VI a conservar y proteger su propiedad.

Artículo 1628: No se permite la modificación del atrio de la Iglesia. Es obligación para el propietario mantener su estructura y buena imagen.

Artículo 1629: Se podrá colocar iluminación estética en las fachadas, a partir de un proyecto, que será aprobado por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos. No se colocarán luminarias adosadas a las fachadas si estas no se integran a la arquitectura del edificio.

Artículo 1630: Se permite la colocación de iluminación decorativa hacia el Monumento Fundacional, la que responderá a un proyecto que será aprobado por los organismos pertinentes y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1631: No se colocarán lumínicos perpendiculares a las fachadas, estos serán paralelos o adosados a estas, con un diseño adecuado a la arquitectura del inmueble y entorno.

Artículo 1632: Las señalizaciones del tránsito no se colocarán directamente a las fachadas de los edificios, deberá estudiarse la forma más adecuada sin daños para estos.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 1633: Se prohíbe la apertura de portales y la construcción de salientes en las fachadas circundantes.

Artículo 1634: Se prohíbe obstaculizar la acera con escaleras y/o escalones para el acceso a las viviendas, los existentes se eliminarán paulatinamente.

6. Alineaciones de las edificaciones.

Artículo 1635: Se respetará y mantendrá las líneas reguladoras predominantes en el perfil manteniendo una uniformidad coherente. Estas líneas estarán referidas a alturas de los pretilos, alturas de las cornisas, alturas de los vanos, y las proporciones entre muro y vano.

Artículo 1636: Para toda acción constructiva se respetará el perfil y volumetría urbana, teniendo en cuenta la altura de los puntales y volúmenes predominantes en el entorno. Se respetará la línea e fabricación.

7. Aspectos técnicos constructivos

Artículo 1637: En las edificaciones declaradas Monumento los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea solo se autoriza previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y/o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda por el grado de protección de la edificación.

Artículo 1638: Los pies derechos de las construcciones declaradas monumento solo podrán ser sustituidos por otros de igual material y diseño. En caso contrario requerirá la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda.

Artículo 1639: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos los materiales a emplear tendrán las mismas características y composición que el original o antiguo recuperado, para garantizar su compatibilización. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para mejorar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas y su uso será aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda.

a) Intervenciones constructivas

Artículo 1640: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien. En correspondencia con lo planteado en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y el uso del suelo”.

b) Acciones Constructivas

Artículo 1641: Se permiten acciones de mantenimiento, conservación, y rehabilitación, según proceda, por lo que el análisis se hará de forma casuística, teniendo en cuenta el grado de protección del inmueble con valores patrimoniales y al área en que se ubica.

Artículo 1642: Cualquier acción constructiva de mantenimiento, conservación, restauración y rehabilitación deberá ser valorada y aprobada por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos según establece el Decreto No 55 de la Ley # 2 de “Monumentos Nacionales y Locales” en su Artículo 38 del capítulo VIII.

c) Acciones Urbanísticas

Artículo 1643: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y rehabilitación, previa consulta y la aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.

d) De la Carpintería y Herrería.

Artículo 1644: Para el caso específico de la Iglesia, se prohíbe modificar la carpintería original (tanto en el templo como en la casa parroquial), procediendo solo acciones de conservación y restauración. En el caso que el estado de conservación sea malo se evaluará la sustitución por otra con igual diseño y materiales, siempre con la evaluación y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1645: El cambio de carpintería en los edificios ubicados en el Sector SHC1-A3 Iglesia El Carmen y su entorno será evaluado previa consulta con la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos y se autorizará siempre que:

- a) La carpintería se encuentre en mal estado técnico- constructivo, y que no admita reparaciones.
- b) Que la nueva carpintería a colocar presente el mismo diseño y las mismas dimensiones del vano.
- c) En caso excepcional, cuando se encuentre en mal estado, teniendo en cuenta el grado de protección y se demuestre lo imposible de su reproducción, se evaluará con los inversionistas particulares la factibilidad de otras soluciones de carácter **reversible**.

Artículo 1646: En las intervenciones de rehabilitación de edificios con valores patrimoniales, de ser necesario el desmonte de la herrería para realizar acciones constructivas, el inversionista tiene la obligación de garantizar su protección y estado de conservación, para su futura colocación en el lugar de origen.

Artículo 1647: En el parque se permite reparar la herrería y/o sustituir los faltantes en las rejas delimitadoras de los Monumentos, la jardinería y los bancos (respaldos y posa brazos), manteniendo su diseño y color. En el caso excepcional que se justifique otra variante, será evaluada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos, oído el criterio de la Comisión Nacional.

e) De la pavimentación.

Artículo 1648: Se conservará el diseño de la pavimentación existente.

Artículo 1649: La pavimentación que se encuentre en mal estado técnico podrán ser reparada o sustituida por otra que



Pavimentos de la Plaza

cumpla con los requisitos de resistencia y calidad, para lo que se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) En el caso del **Monumento Fundacional**, se permite la sustitución de los pisos de terrazo integral (muy dañados) por otro de igual material y calidad, lo cual se ejecutará, previa aprobación por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

Artículo 1650: En los enchapes de las escaleras en el atrio de la Iglesia, de losas rectangulares de barro, se permite solo la reparación de las áreas dañadas, para lo cual se utilizarán nuevas losas que se adapten a las dimensiones, previa supervisión de la Comisión Provincial de Monumentos.

f) Elementos y Construcciones Ornamentales

Artículo 1651: Aquellas construcciones ornamentales y/o conmemorativas inscritas en el Inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales quedarán protegidas según lo establecido por la Ley No.1 “De protección al Patrimonio Cultural” y la Ley No.2 “De Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 1652: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 13. “Elementos y Construcciones Ornamentales Conmemorativos.”

8. Infraestructura

Artículo 1653: No se colocarán unidades exteriores de climatización que afecten las perspectivas visuales.

Artículo 1654: Se trabajará a mediano y largo plazo por el soterrado de las redes eléctricas y la telefonía.

9. Áreas verdes

Artículo 1655: El propietario jurídico está obligado por el Decreto Ley No 55 de la Ley # 2 “De Monumentos Nacionales y Locales” en su Artículo 31 del capítulo VI a aplicar las medidas fitosanitarias para la protección y conservación de la vegetación.

Artículo 1656: Se incorporará vegetación en el sector aledaño a los Monumentos a la fundación de la ciudad y El Vaquerito; se recomiendan arbustivas de diferentes colores (Ejemplo buganvilia). Esta propuesta responderá a un estudio integral de las áreas verdes del parque, el que debe ser aprobado por la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1657: Se repondrá de forma inmediata la vegetación deteriorada por cualquier causa. En caso de no existir la especie se valorará y aprobará por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos el cambio por otra con características similares.

Artículo 1658: En caso de reposición de los árboles que presentan mal estado de conservación, se sustituirá por otro, a través de la técnica de moteado, cuyas dimensiones garanticen en un plazo razonable su desarrollo.

10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1659: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VIII “Imagen Urbana y Arquitectónica”, Epígrafe 3.8.17, Artículos del 19 al 23.

Artículo 1660: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”). Considerando que la Iglesia ya lo ha resuelto y el parque también. No se permite otra modificación para el acceso a minusválidos.

11. Carteles y señalizaciones

Artículo 1661: Con relación a las señaléticas se dispone que la colocación de éstas sea de forma simple y sobre pedestal, con un mapa incorporado, donde se muestre las principales edificaciones y puntos de interés dentro del entorno. Su aprobación será a través de los organismos competentes y la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

Artículo 1662: Se prohíbe la colocación de las señalizaciones del tránsito sobre las fachadas.

Artículo 1663: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4, Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), Aspecto 14. “Carteles y Señalizaciones.”

12. Paleta de Color

Artículo 1664: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4, 6 4.1.1. Zona de Protección (ZCH-1) aspecto 7 “Características Estéticas y de Estilo” inciso G “De la pintura en fachadas”.

Artículo 1665: El estudio de color de todos los elementos componentes (monumentos conmemorativos, mobiliario urbano) del parque debe mantenerse, respetarse y aplicarse, como premisa de conservación del área, en caso contrario requerirá la valoración de la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

Artículo 1666: El uso del color será de acuerdo a la carta (propuesta) aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

13. Mobiliario Urbano.

Artículo 1667: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 12. “Mobiliario Urbano.”



Monumento Fundación de la ciudad

Artículo 1668: Se mantendrán y respetarán las características de los bancos (su diseño y color). En caso de deterioro cualquier cambio en el mobiliario será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1669: Se permite la colocación de cestos de basura los que requerirán la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1670: Se permite la sustitución de las piezas de granito de los asientos de los bancos por material de iguales características, previa aprobación por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

Artículo 1671: Se conservará el sistema de iluminación y luminarias existentes. En caso de deterioro se repondrá el sistema a través de un proyecto eléctrico que será aprobado por Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1672: En caso de ser necesario la sustitución de las luminarias solo podrán ser cambiadas por otras de igual o superior calidad y diseño.

Artículo 1673: El mobiliario urbano (señaléticas, tachos de basura, etc.) que se requiera, se colocará de acuerdo a las posibilidades reales del área y previa aprobación por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

14. Espacios Públicos.

Artículo 1674: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 9. “Espacios Públicos.”

15. De la conservación de las Tarjas y Monumentos Conmemorativos.

Artículo 1675: Se conservarán las tarjas y los monumentos conmemorativos, incluyendo el área verde que forma parte de su entorno, a partir de su mantenimiento sistemático, por parte de la Dirección Municipal de Comunales, que siempre tramitará la autorización a la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1676: Para el caso específico del **Monumento Fundacional**, se deben acometer acciones encaminadas a su rehabilitación, entre las que se encuentran:

1. Limpieza del mármol que recubre el monumento, y de los elementos de bronce (tarja, letras y escudo de la ciudad).
2. Mantener sin vegetación parásita la parte superior del monumento.



Monumento Fundacional

3. Impermeabilizar la zona superior del monumento y resanar todas las juntas de unión.
4. Reparar los paños de mármol que recubren las columnas y sustituir totalmente aquellos muy dañados por otro similar (del mismo color y tipo).
5. Completar las letras y nombres faltantes de las familias fundadoras en las columnas, para lo cual se consultará a la Oficina de Monumentos y Sitios.
6. Es obligación del responsable jurídico mantener en buen estado las tarjas y el monumento conmemorativo ubicados dentro del área.

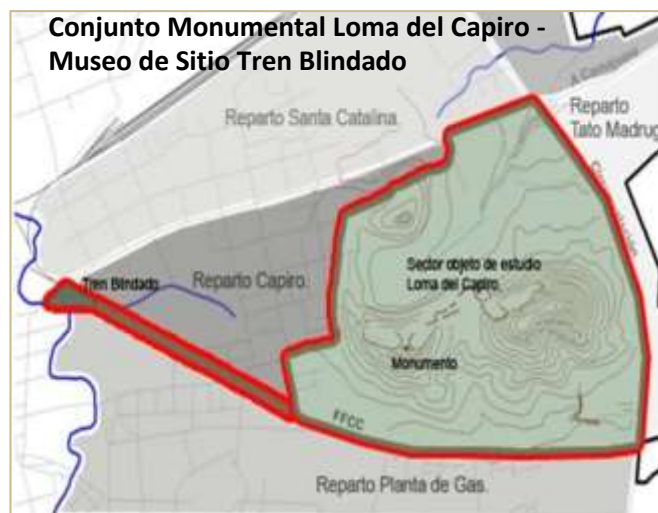
Artículo 1677: El busto a Carmen Gutiérrez Murillo, por su estado crítico de conservación deberá trasladarse para el Museo Provincial de Villa Clara, previa sustitución por uno de igual diseño y proporciones, oído el criterio de CODEMA y la Comisión Provincial de Monumentos.

C. ZAV II-3 Conjunto Monumental Loma del Capiro - Museo de Sitio Tren Blindado Sitio del “Descarrilamiento, acción y toma del Tren Blindado”

Artículo 1678: Caracterización

En el año 1990, el Ministerio de Cultura emitió la Resolución No. 82 que declara Monumento Nacional al sitio histórico donde ocurrió el “Descarrilamiento, Acción y Toma del Tren Blindado”, por la relevancia de este hecho dentro de la historia de nuestra nación.

La acción se desarrolló en una amplia zona que abarca la Loma de Capiro, así como el tramo de Línea Férrea donde ocurrió el descarrilamiento y la toma del Tren Blindado. En el área aledaña a la Carretera a Camajuaní se emplazó un Museo de Sitio que vivencia los hechos allí ocurridos, siendo esta el área con la cual se identifica esta histórica acción militar. En tanto, en la cima de la Loma de Capiro fue erigido un monumento que perpetúa esa acción.



Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 1679: Pertenecen a este sector:

- Subzona 1 ZAV II-3 Loma del Capiro.
 - Zona declarada Monumento Nacional
 - Zona de Protección
 - Zona de Transición
- Subzona 2 ZAV II-3 Museo de Sitio Tren Blindado
- Subzona 3 ZAV II-3 de Enlace

Artículo 1680: Las 3 subzonas componentes de la Zona de Alto Valor tendrán en cuenta lo relacionado con la protección y preservación Patrimonial, respetando lo dispuesto en el Decreto 55, Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales” (Capítulo VIII) y que se expresa en el Capítulo II Sección III, de estas regulaciones.

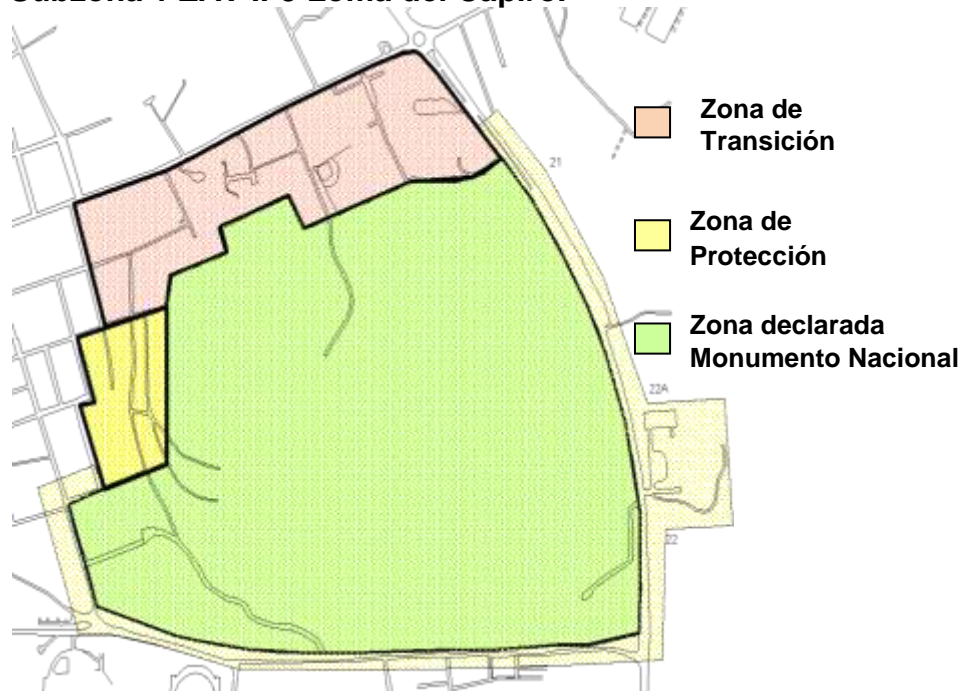
➤ **Subzona 1 ZAV II-3 Loma del Capiro.**

Artículo 1681: Caracterización

Constituye un espacio abierto natural dentro de la trama urbana, declarado Monumento Nacional dado su valor histórico en las luchas de liberación y la Batalla de Santa Clara, expresión vital de nuestra cultura e historia. Con un área aproximada de 106,27ha posee además conformación natural de alto valor e interés científico al ser puente de contacto de capas geológicas del cretácico superior con el terciario y mostrar abundante vegetación en suelos fértiles. Conforman el Sector 3 zonas:

- Zona declarada Monumento Nacional
- Zona de Protección
- Zona de Transición

Subzona 1 ZAV II-3 Loma del Capiro.



1. Derrotero Subzona 1 ZAV II-3 Loma del Capiro.

Artículo 1682: Derrotero de la **Zona Declarada Monumento Nacional**

Partiendo de la intersección de la línea del Ferrocarril y la Circunvalación se sigue con rumbo oeste hasta la calle Ana Pegudo del Reparto Capiro, se toma al norte y al llegar a los límites del Centro Escolar Ramón Ruiz del Sol, se van bordeando por el Sur y el Este hasta encontrar la calle Ramón Ruiz del Sol, se toma el Este y por su prolongación virtual

hasta el camino de la Loma del Capiro que se baja y dejando fuera los patios de la casa al frente de la calle Campo, hacia el norte hasta la calle Conrado Benítez, de ahí se gira al Este hasta la calle Libertad a partir de la cual se bordea por el Sur el Rpto. Técnico, la zona de viviendas entre éste y el Callejón del G-2, el terreno de pelota de Seguridad del Estado y el Círculo Juvenil "Somos Jóvenes", hasta llegar a la calle de servicio de la Escuela de Cuadros del PCC "Carlos Baliño", por la cual hacia el Este se encuentra con la Circunvalación, se gira por ésta con rumbo al Sur hasta el punto de partida en el cruce del FFCC.

Artículo 1683: Derrotero *Zona de Protección*

Partiendo de la intersección de calle Ramón Ruíz del Sol con el Pasaje Aurelio Álvarez se toma rumbo noroeste siguiendo por el Pasaje Aurelio Álvarez hasta su encuentro con la calle Aurelio Álvarez para doblar a la izquierda con dirección este hasta interceptar con la calle Nelson Bilariño y continuar por esta en dirección Noroeste hasta interceptar la calle Félix Huergo, continuando por esta hasta el final de la calle que se intercepta con los bordes del área declarada Monumento y doblar a la derecha en dirección Sur recorriendo 330 m hasta la intersección de la prolongación imaginaria de la calle Ramón Ruíz del Sol, para doblar a la derecha hasta la intersección con la calle Pasaje Aurelio Álvarez, a esta poligonal se le une una franja envolvente del área declarada Monumento Nacional. La franja de protección, de aproximadamente 50m y paralela al área de Monumento bordea a este desde la calle Ramón Ruíz del Sol, continuando por la calle Ana Pegudo (donde se incluye en esta las parcelas de la fachada oeste de esta calle) y la franja al sur bordeando la cerca perimetral del Instituto Superior de Cultura Física y continuar en dirección este abarcando la primera línea de viviendas con fachada a la Ave. del Papa hasta interceptar la Circunvalación continuando 50m después de dicha vía para tomar en dirección norte (manteniendo la faja de protección de 50m e incluyendo totalmente el área de la Escuela Militar "Camilo Cienfuegos") bordeando la Circunvalación hasta el límite edificado del Reparto Tato Madruga.

Artículo 1684: Derrotero *Zona de Transición*

Partiendo de la intersección de la calle Félix Huergo y calle Obdulio Morales, se continúa por ésta última calle hasta interceptar con la carretera a Camajuaní. A partir de este punto se continúa por la carretera a Camajuaní en dirección Noreste hasta interceptar la Circunvalación, para doblar a la derecha en dirección sur hasta interceptar la calle de servicio de la Escuela de Cuadros del PCC "Carlos Baliño", Continuamos con un giro hacia el noreste por donde avanzamos bordeando este vial de servicios y continuar el límite del terreno de béisbol del G-2 recorriendo una distancia de 220 metros, para doblar a la derecha y girar al Noroeste bordea por el Sur la zona de viviendas entre el callejón del G-2 y el Reparto Técnico (separadas aproximadamente 20 metros del límite de las parcelas) recorriendo una distancia de 150 metros para doblar a la izquierda en dirección Sur y recorrer 50 metros, doblando a la derecha en dirección Oeste y recorrer 120 metros bordeando las parcelas y a 50 metros paralelo a la calle Conrado Benítez; para doblar a la izquierda con dirección Sur y recorriendo 50 metros paralelo a la calle Campo Interior y separado de esta 40 metros hasta el punto de intersección con la calle Félix Huergo y recorrer por ésta hasta interceptar la calle Obdulio Morales.

2. Aspectos Generales

Artículo 1685: Los límites definidos en este estudio pueden sufrir modificaciones (ampliación), como resultado de nuevos elementos que aporten las investigaciones geológicas y arqueológicas.

Artículo 1686: Una vez que un sitio es declarado Monumento Nacional, el mismo se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y a las restricciones que se establecen por la Ley No 2 “Ley de los Monumentos Nacionales y Locales” en su Artículo 10, el Decreto Ley No.55 “Reglamento para la ejecución de la Ley de los Monumentos Nacionales y Locales” y de las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos según corresponda.

Artículo 1687: Considerando la existencia de valores históricos, científicos, naturales, paisajísticos y arqueológicos de este sitio declarado Monumento Nacional, se prohíbe todo tipo de acción constructiva (ya sea por entidades particulares o estatales), cambio de uso de las construcciones, colocación de vallas, carteles, etc., sin contar con la aprobación correspondiente de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos, en correspondencia con lo dispuesto en el Decreto Ley No.55.

Artículo 1688: Los cambios de uso de la tierra y de su tenencia serán aprobados por los organismos correspondientes, oído el criterio de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1689: Considerando la existencia de altos valores naturales y arqueológicos de este sitio, los organismos y personas que se propongan realizar excavaciones o investigaciones arqueológicas, deben obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos y, en su caso, darle cuenta del resultado de su trabajo; según se define en el Artículo 18 de la Ley No.2. *Remitirse a las Regulaciones Generales en la sección de Arqueología, las cuales definen ampliamente el procedimiento en estos casos.*

Artículo 1690: No se permitirá ningún tipo de acción constructiva en el espacio natural declarado Monumento Nacional hasta tanto no se realicen las investigaciones pertinentes y se definan los grados de protección para los diferentes sectores que lo conforman, en correspondencia con lo que establecen las leyes #1 de Protección al Patrimonio Cultural, la Ley #2 de los Monumentos Nacionales y Locales, sus decretos 118 y 55, junto a la Resolución #11 de 1979 del Ministerio de Cultura que dispone la preservación de los sitios arqueológicos.

Artículo 1691: Se prohíbe la afectación de la vegetación existente en la zona declarada Monumento Nacional.

3. Estructura de la manzana y trazado urbano

Artículo 1692: Tanto la Zona de Transición, como la Zona de Protección localizada al Este, se caracterizan por manzanas irregulares de dimensiones variables que se adaptan a

las características topográficas del terreno. Las manzanas forman una retícula donde es frecuente la no uniformidad de la línea de fabricación de las construcciones y la discontinuidad de los viales. Estos presentan secciones variables, que oscilan entre 4 y 6 m, así como la ausencia de aceras y la proximidad de la línea de fabricación a esta. Por otra parte, los portales y jardines se presentan de forma intermitente.



Artículo 1693: En la nueva zona de viviendas aledaña a la escuela primaria Ramón Ruíz del Sol la retícula se hace más uniforme. Las parcelas, generalmente rectangulares, se encuentran ocupadas, mayoritariamente por viviendas aisladas, y en algunos casos pareadas de tipología constructiva 1,2 y 3, de una o dos plantas. Se permite elevar el COS entre 0.65%-0.80 y Coeficiente de Utilización del Suelo CUS predominante de 0.55, pudiéndose ser superior al 1% en función de las características de la manzana en específico.

Artículo 1694: Se respetará la zona declarada Monumento Nacional, la que abarca el área natural en su totalidad y se caracteriza por ser la de mayor valor histórico, natural, paisajístico, científico, arqueológico y ambiental.

Artículo 1695: Para la zona declarada Monumento Nacional, se potenciará su uso como parque natural.

a) Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 1696: El área residencial se caracteriza por la parcela aislada o pareada, las cuales se respetarán.

4. Régimen de Uso

Artículo 1697: Para la zona Declarada Monumento Nacional:

- a) Se permite el uso como parque natural, con actividades vinculadas al descanso, turismo, recreación y fines didácticos.
- b) Se permite la ejecución de instalaciones aisladas para usos afines y de apoyo a la razón de ser del parque, y siempre que respondan a una propuesta integral de uso y manejo de este espacio y la correspondiente aprobación de la Dirección Municipal de Arquitectura y Urbanismo, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.
- c) Se prohíbe la construcción de viviendas, industrias, talleres y almacenes.
- d) Se permite el uso educacional en las instalaciones existentes (Escuela Vocacional de Arte, Seminternado Ramón Ruíz del Sol).



Vista de la Loma del Capiro

- e) Podrán aprobarse otros usos que se deriven de la razón de ser y el carácter de la zona, previa valoración y aprobación de la Dirección de Planificación Física y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.
- f) Hasta tanto comiencen las investigaciones en el área, se permite el uso y explotación del suelo, con fines agrícolas de carácter temporal (por particulares y/o estatales) previa valoración y aprobación de los organismos competentes y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.
- g) Los cambios de uso de la tierra y de su tenencia serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física, oído el criterio de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos según corresponda y cuantos más organismos corresponda.



Fachadas en Zona de Protección

Artículo 1698: Para *las zonas de Protección y Transición* se permiten, en general, el uso residencial, comercial, administrativo y de servicios; y se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes

Artículo 1699: Las intervenciones en la zona del parque se realizarán atendiendo a un proyecto integral que coordine y oriente las acciones de las diferentes actividades. En todos los casos se revisarán y aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física, la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos y el CITMA.

Artículo 1700: Es de carácter obligatorio emplazar en el área del parque el correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.), los que se integrarán por su diseño y materiales a las características específicas de este espacio natural.

Artículo 1701: La colocación de kioscos u otros elementos transitorios no podrán en ninguno de los casos afectar la imagen paisajística de este espacio natural, ni sus valores medioambientales.

Artículo 1702: Los elementos de arquitectura para los usos temporales y transitorios tendrán diseños ligeros con facilidad de ejecución y desmontables. Como se regula la factibilidad de construcción en la zona Monumento Nacional es nula.

Artículo 1703: En la zona residencial, las intervenciones tanto a escala urbana como arquitectónica estarán dirigidas a cualificar la imagen urbana.

5. Características estéticas y de Estilo

Artículo 1704: Se mantendrá el diseño urbanístico, arquitectónico y paisajístico del espacio declarado



Fachadas en Zona de Transición

Monumento Nacional, eliminándose los añadidos incoherentes en la vegetación, pavimento, iluminación y mobiliario urbano.

Artículo 1705: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.3.” Características Estéticas y de Estilo”, adecuándolas al contexto natural y al construido según sea el caso.

Artículo 1706: El número de niveles mínimo para nuevas construcciones serán 2 y máximo 5 plantas.

Artículo 1707: El puntal mínimo será 2.70m y el máximo 3.00m.

6. Tipos y elementos de fachada

Artículo 1708: Se permite el cercado general o parcial del parque, luego que se estudie en el proyecto integral de uso y manejo.

Artículo 1709: La cerca general o parcial del parque tendrá la transparencia necesaria que facilite preservar la imagen de sitio natural, para lo que podrán utilizar fundamentalmente, setos vivos, madera rolliza, u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 1710: Para la zona residencial es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 2, Sección VI. “Tipos y elementos de fachada”, Epígrafe 2.6.2, artículos 354, 356 y 363.

7. Alineación de las edificaciones.

Artículo 1711: En la zona residencial, las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o de frente a la vía.

8. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 1712: Se define para la zona residencial como acción urbanística la rehabilitación.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1713: Se permite para la zona residencial acciones de conservación y reconstrucción.

Artículo 1714: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y rehabilitación del sector.

c) Acciones Constructivas

Artículo 1715: En la Zona Declarada Monumento Nacional:

- a) No se permitirá ningún tipo de acción constructiva en el espacio natural declarado Monumento Nacional hasta tanto no se realicen las investigaciones y se definan los grados de protección para los diferentes sectores que lo conforman.
- b) Con relación a las viviendas aisladas existentes (16), solo se permite la conservación y mantenimiento como acción constructiva, hasta tanto se realice su reubicación.
- c) No se permitirá ningún tipo de acción constructiva, ni modernización tecnológica de la Planta de Gas que la consoliden en su posición actual, con vistas a su reubicación.
- d) No se permite afectar el área del Conjunto Escultórico, su acceso peatonal y las áreas que lo complementan

Artículo 1716: Toda acción constructiva tendrá carácter restringido por lo que en todos los casos se requerirá de Licencia Ambiental y Estudio de Impacto previo a la emisión de la Licencia de Construcción.

Artículo 1717: En la Zona de Protección Sector Oeste, (calle Campo-Ana Pegudo) se permiten acciones constructivas de reparación, ampliaciones, remodelaciones, reconstrucciones y obras nuevas de viviendas e instalaciones previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1718: En la Zona de Protección Sector Sur (Planta de Gas, fachadas a la loma) se permiten acciones constructivas de reparación, ampliaciones, remodelaciones, reconstrucciones y obras nuevas de viviendas e instalaciones previa aprobación de la Dirección Municipal de Arquitectura y Urbanismo, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1719: Se permiten acciones constructivas relacionadas con el mantenimiento y conservación de la línea férrea.

Artículo 1720: De materializarse en un futuro el traslado del tráfico ferroviario hacia el Norte de la ciudad, no se permiten modificaciones al tramo de línea férrea comprendido entre la Circunvalación y la carretera a Camajuaní, por constituir éste un elemento de vital importancia dentro del sitio “Descarrilamiento, acción y toma del Tren Blindado”.

Artículo 1721: En la Zona de Protección Sector Este (Faja aladaña a la Circunvalación) se permite la construcción de nuevas viviendas solo como parte de Proyecto de Nuevo Desarrollo MINAGRI.

Artículo 1722: En la Zona de Transición se permite acciones constructivas de reparación, ampliaciones, remodelaciones, reconstrucciones y obras nuevas de viviendas e instalaciones previa aprobación de la Dirección Municipal de Arquitectura y Urbanismo, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.

9. Infraestructura

Artículo 1723: En la zona de parque se considera de carácter obligatorio la adecuada iluminación de los senderos peatonales orientando las circulaciones y vías interiores.

Artículo 1724: Los senderos peatonales serán no pavimentados monolíticamente, pudiendo utilizar lajas de piedras combinadas con césped, losas de hormigón simple combinadas con céspedes, adecuado para esa función, etc. En todos los casos formaran parte de un proyecto integral aprobado por la Comisión Provincial de Monumento.

Artículo 1725: Los senderos peatonales tendrán una dimensión no menor de 0.75m

Artículo 1726: En la Zona de Protección (Sector Oeste calle Campo-Ana Pegudo): Para todo tipo de trabajo que se realice en las redes de infraestructura (vial, acueducto, alcantarillado, electricidad y teléfono) se presentará la documentación técnica para ser evaluada por los organismos competentes, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.

10. Áreas verdes

Artículo 1727: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.7. Sobre el Paisaje urbano y 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”. y en éste capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 10 “Áreas verdes”.

Artículo 1728: Se prohíbe la afectación de la vegetación existente en la zona declarada Monumento Nacional.

Artículo 1729: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales de la zona. Cualquier modificación debe ser consultada y aprobada por los organismos competentes, la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos y el CITMA.

Artículo 1730: La creación de nuevas formaciones vegetales, se realizará sobre la base del conocimiento científico del paisaje con el objetivo de mejorarlos, no permitiéndose la modificación de la estructura de los bosques naturales o artificiales sin previa aprobación por los organismos correspondientes y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1731: La quema, tala o destrucción del recurso flora queda prohibida en esta zona.

11. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1732: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. “Accesibilidad Urbana y Arquitectónica”.



Vista del parqueo Loma del Capiro



Vista de la zona de protección

Artículo 1733: La norma de accesibilidad vigente se cumplirá casuísticamente, ya que la topografía del terreno y los usos previstos no facilita el cumplimiento de la misma. Las soluciones que se propongan deberán cumplir con la correspondiente aprobación de los organismos competentes y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.



Escalinata al Monumento

12. Carteles y señalizaciones

Artículo 1734: Se permite la modalidad de senderismo, los que deberán estar adecuadamente señalizados y estudiados en el proyecto integral de uso y manejo que se apruebe.

Artículo 1735: Se permite la colocación de señalética, tanto en los accesos al parque natural como en sus diferentes zonas, pero esta responderá al proyecto integral que se apruebe por la Dirección Municipal de Planificación Física, la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos, oído el criterio de cuantos organismos correspondan.



Gráfica indicativa en acceso

Artículo 1736: El diseño, tipografía y materiales de la señalética deberá cumplir como requisito la integración al contexto natural de que se trata y no al contraste.

13. Paleta de color

Artículo 1737: En la zona residencial se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones de apoyo a la función principal del sector referidas en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.1 “Tipos y Elementos de Fachada”, en el punto 18 “Con relación a la aplicación del Color”.

Artículo 1738: En la zona de parque natural se realizará el estudio de color, como parte del proyecto integral, y debe ser aprobado por los organismos competentes y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

14. Regulaciones específicas para las zonas que conforman la Subzona 1 ZAV II-3 Loma del Capiro

Artículo 1739: Regulaciones específicas para la **Zona Declarada Monumento Nacional**

- a) No se permite afectar el área del Monumento, sus accesos vehiculares-peatonales y las áreas que lo complementan.
- b) Con relación a la tenencia de la tierra, se revisará el estatus general de toda el área, aplicándose lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley No.2, en relación al derecho de adquisición de tierras por el Estado.

- c) No se permitirá ningún tipo de acción constructiva o modernización tecnológica de la Planta de Gas que la consoliden. Corresponde su reubicación, en correspondencia con lo planteado en el Artículo 14 de la Ley No. 2.
- d) No se permite la excavación de túneles, préstamos de materiales, etc., que alteren las características naturales de este sitio. Cualquier solicitud referente a este tema debe ser evaluada y *aprobada por los organismos competentes y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.*
- e) Para la reanudación de los trabajos de la inversión “Tanque de Agua Dos Hermanas” se requerirá una nueva evaluación y aprobación de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, ya que en el trámite de la Licencia otorgada este paso no fue cumplido.
- f) No se permite el fomento de uso industrial, talleres y almacenes.
- g) No se permite el fomento de uso doméstico.

Artículo 1740: Regulaciones específicas para la **Zona de Protección**

1. Sector Oeste calle Campo-Ana Pegudo:

- a) Se permite el uso residencial, comercial, administrativo y de servicios.
- b) Se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.
- c) El cercado de las viviendas se realizará con materiales duraderos (bloques, ladrillos, piezas prefabricadas y elementos metálicos, entre otros).
- d) Cumpliendo las regulaciones establecidas para ello. Los fondos de viviendas que tributan a las circulaciones deberán presentarse con terminaciones adecuadas, reguladas para un sitio urbano.



2. Sector Sur Planta de Gas:

- a) Se permite el uso residencial, comercial y de servicios.
- b) Se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.



Sector Oeste Campo-Ana Pegudo

3. Sector Este faja aledaña a la Circunvalación:

- a) Se permite la construcción de nuevas viviendas solo como parte de Proyecto de Nuevo Desarrollo MINAGRI, el que prevé viviendas de tres plantas hacia esta faja de terreno (de acuerdo a lo previsto en el Plan General de Ordenamiento Urbano), con la correspondiente aprobación de los organismos pertinentes, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.
- b) Se permite el uso comercial y de servicios como complemento de la función residencial.
- c) Se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.



Artículo 1741: Regulaciones específicas para la **Zona de Transición**

- a) Se permite el uso residencial, comercial, administrativo y de servicios.
- b) Se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.
- c) El cercado de las viviendas se realizará con materiales duraderos (bloques, ladrillos, piezas prefabricadas y elementos metálicos, entre otros). Cumpliendo las regulaciones establecidas para ello. Los fondos de viviendas que tributan a las circulaciones deberán presentarse con terminaciones adecuadas, reguladas para un sitio urbano.
- d) La zona deberá estudiarse con la potencialidad de accesibilidad que tiene hacia el monumento, en función del tratamiento regulado para las vías y senderos.

➤ **Subzona 2 ZAV II-3 Museo de Sitio Tren Blindado**

Artículo 1742: Caracterización.

En este lugar se edificó un Museo de Sitio que rememora el asalto, la acción y toma del Tren Blindado por la Columna 8 “Ciro Redondo” comandada por Ernesto Che Guevara. Posee grado de protección I y ocupa un área irregular de 2000 m².

Se corresponde con la Zona 5 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**, el Museo de Sitio declarado Monumento Nacional

Artículo 1743: Conforman el Sector 2 zonas:

- Zona declarada Monumento Nacional.
- Zona de Protección.

1. Derrotero Subzona 2 ZAV II-3 Museo de Sitio Tren Blindado

Artículo 1744: Derrotero de la **Zona Declarada Monumento Nacional**

Comienza en la intersección de la carretera a Camajuaní y la línea férrea. Avanza por la línea férrea con rumbo sureste recorriendo 204.60 metros. Gira y toma el arroyo por su margen norte con rumbo Oeste hasta alcanzar la Carretera a Camajuaní, la que cruza hacia su banda izquierda. Gira al noreste y avanza por la carretera desplazándose 81.25 metros hasta alcanzar el punto de partida.

Artículo 1745: Derrotero de la **Zona de Protección**

Comienza en el vértice donde se intersectan la cerca que delimita por la fachada frontal y lateral izquierdo del antiguo Hospital de Maternidad (hoy Centro Provincial de Desarrollo de la Danza y el Teatro). Avanza 144.12 metros con rumbo sureste, gira y continúa con rumbo suroeste por la cerca que delimita por el fondo la mencionada instalación recorriendo 77.00 metros. Gira



Foto histórica Tren Blindado



Tren Blindado



y avanza al Sur hasta alcanzar la línea férrea, la que cruza y llega al arroyo, gira y continúa con rumbo oeste por la margen sur del arroyo, cruza un afluente del arroyo y continúa bordeando las viviendas y el Parque Infantil. Continúa con rumbo Oeste por la tapia que delimita el Parque, cruza la calle La Cruz, gira con rumbo noroeste y continúa por el patio de la vivienda #11 que dan su frente a esta calle y la edificación esquinera. Cruza la calle Independencia, gira y continúa con rumbo noreste por los patios de las viviendas #323 y 325 y solar yermo, bordea el río y edificio de 3 niveles. Avanza paralelo a la Carretera a Camajuaní y a 25.00 metros de esta, alcanza la línea férrea y continúa por la cerca que delimita por el fondo a la instalación de Artex y la tienda especializada. Continúa por los patios de las viviendas que dan su frente a la Carretera a Camajuaní desplazándose 70.71 metros hasta alcanzar la calle C (Desvío de Malezas). Gira al sureste, cruza la Carretera a Camajuaní y alcanza la tapia que delimita por su frente el antiguo Hospital Materno, por la que toma rumbo noreste hasta alcanzar el punto de partida.

2. Estructura de la manzana y trazado urbano

Artículo 1746: El Museo se emplaza en un área irregular, que posee una abundante vegetación en las márgenes del río Cubanicay, como telón de fondo al complejo escultórico, al cual se accede desde la Carretera a Camajuaní.

Artículo 1747: No se permite afectar y transformar el área del monumento por ninguna causa.

Artículo 1748: En la estructura urbana de la zona de protección algunas de las manzanas más próximas presentan un trazado irregular producto de la presencia de umbrales físicos (el río y la línea férrea); existen además áreas libres próximas al río (no urbanizables) y la tipología de las sub-áreas del sector se caracteriza por la presencia de diferentes tipologías constructivas y arquitectónicas.

a) Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 1749: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica en cada sub-área y en especial de la manzana en cuestión.

Artículo 1750: Se respetará y mantendrá las líneas reguladoras predominantes en aquellos perfiles donde permanezca una uniformidad coherente. Estas líneas estarán referidas a alturas de los pretils, alturas de las cornisas, alturas de los vanos, y las proporciones originales entre muro y vano.

3. Régimen de Uso

Artículo 1751: En la sub-área predominará el carácter político y simbólico, constituyendo su principal elemento regulador, dado su condición de Monumento Nacional con alta relevancia histórica para la ciudad.

Artículo 1752: Los usos complementarios a la función, en la zona de protección, serán analizados casuísticamente y deberán responder a las necesidades del uso y manejo del

monumento, en todos los casos deberá tener la aprobación de los organismos competentes y la Comisión nacional y/o Provincial de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1753: Para las zonas de Protección se permite el uso residencial, comercial, cultural, administrativo y de servicios; y se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes; los existentes estarán sujetos a erradicación.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1754: Dada su condición de Monumento Nacional, esta deberá regirse por la Ley No.2 de Monumentos.

Artículo 1755: Se prohíbe la colocación de kioscos u otros elementos transitorios que ocasionen interferencias a las características medioambientales y paisajísticas del sitio. En el caso que se justifiquen requerirán la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1756: Las intervenciones en la zona se realizarán atendiendo a un proyecto integral que coordine y oriente las acciones de las diferentes actividades. En todos los casos contarán con la aprobación de los organismos competentes, la Comisión Provincial de Monumentos y Dirección Municipal de Planificación Física,

Artículo 1757: En el caso que se justifique, incrementar el mobiliario urbano, este se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 1758: Se permite la reparación de la cerca delimitadora hacia la línea férrea y el río manteniendo su diseño, materiales y color.

Artículo 1759: Se permite la poda y conformación de las áreas verdes que limitan los accesos, logrando la adecuada altura para el fin propuesto.

Artículo 1760: Se permite, previo diseño del proyectista general, adecuar el elemento de reja que define el único acceso por la Carretera a Camajuaní.

6. Alineación de las edificaciones.

Artículo 1761: En la zona residencial, las nuevas construcciones, si fuera el caso, deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o de frente a la vía.

Artículo 1762: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según las características morfológicas de cada sector y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o ejecutar, si fuera el caso.

7. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 1763: Se define como acción urbanística la nueva urbanización y el mantenimiento de la existente.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1764: Se permiten acciones de conservación, remodelación y nueva construcción, con la aprobación de los organismos competentes y la Comisión Provincial de Monumentos.

c) Acciones Constructivas

Artículo 1765: En la zona declarada Monumento Nacional: Sólo se autorizan acciones de conservación y rehabilitación de acuerdo al proyecto aprobado para el área.

Artículo 1766: En la Zona de Protección se permiten acciones constructivas de reparación, ampliaciones, remodelaciones, reconstrucciones y obras nuevas de viviendas e instalación previa aprobación de los organismos competentes y la Comisión Provincial de Monumentos, según el proyecto de manejo integral del área sea aprobado.

Artículo 1767: No se permiten acciones constructivas de ampliación, remodelación y reconstrucción de las viviendas existentes en la zona, por encontrarse en área de afectación y bajo el proyecto del Centro Nuevo.

8. Infraestructura

Artículo 1768: Se considera de carácter obligatorio la adecuada iluminación de las áreas y los diferentes elementos que componen el Monumento de forma integral, así como de su área de protección.

Artículo 1769: En el área del Monumento las conductoras de acueducto, cable coaxial, residuales e instalaciones eléctricas, telefónicas, serán soterradas y con registros en las distancias establecidas por normas.

Artículo 1770: Se permite la rehabilitación de las vía férrea y de carretera, pudiendo evaluarse la necesidad de ramales o conectores, ubicados en la zona de protección, que no afecten la sección y pavimentos de la Carretera a Camajuaní, y la vía férrea, escenario del hecho histórico.

9. Áreas verdes

Artículo 1771: La vegetación y el área verde existente en la zona no serán alteradas o modificadas sin la aprobación previa de la Comisión Provincial de Monumentos y el CITMA.

Artículo 1772: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del sector, especialmente en el área del monumento.

Artículo 1773: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”. y en éste capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 10 “Áreas verdes”.

10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1774: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 1775: Es obligatorio cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”), en las diferentes áreas del sector. Se permite la evaluación de este tema sobre la base de propuestas.

11. Carteles y señalizaciones

Artículo 1776: Todas las instalaciones y áreas del conjunto contarán con señalizaciones, las cuales serán aprobadas por la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos y responderán a un proyecto integral.

Artículo 1777: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

12. Paleta de color

Artículo 1778: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18 Con relación a la aplicación del color.

Artículo 1779: El color a utilizar en cualquier elemento del Museo de Sitio responderá a los estudios realizados por la Comisión Provincial de Monumentos a través de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.

Artículo 1780: En la zona de Protección los estudios de color y señalizaciones deberán ser aprobados como corresponde a un Monumento Nacional.

➤ Subzona 3 ZAV II-3 de Enlace

Artículo 1781: Caracterización.

Abarca el tramo de línea férrea comprendido entre la Loma del Capiro y el Museo de Sitio que rememora esta histórica acción militar. Abarca un área de 25 metros a cada lado de la línea férrea y una longitud de 2.0 Km.



Tramo de línea férrea

1. Regulaciones Generales

Artículo 1782: En esta zona se controlarán las acciones, por parte de los organismos implicados, que tributan imagen y fachada hacia la línea férrea, en independencia que sean en instituciones estatales, en viviendas, áreas verdes, etc.

Artículo 1783: La Subzona 3 ZAV II-3 de Enlace queda pendiente a regulación por estudios posteriores.

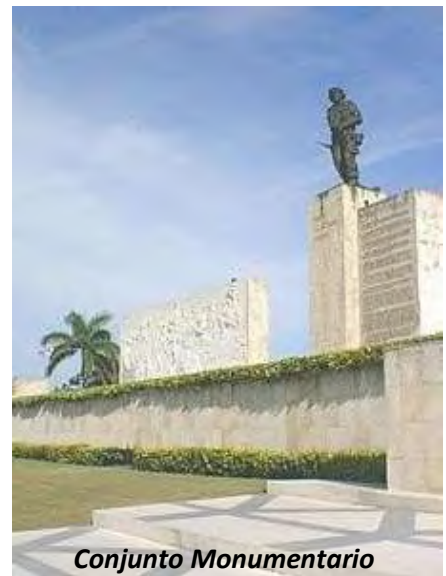
Artículo 1784: Se prohíbe la modificación tipológica de la sub-área de enlace. Es imprescindible para el patrimonio del país la conservación de este tramo de vía bajo cualquier circunstancia.

D. ZAV II-4 Complejo Monumental Ernesto “Ché” Guevara

Artículo 1785: Caracterización

El Complejo Monumental Ernesto “Che” Guevara fue declarado Monumento Nacional por la Resolución No. 188 del año 2002 y resultó Primera Mención en la edición de 2011 del "Premio Nacional en Conservación y Restauración de Monumentos" otorgado por el Ministerio de Cultura en la categoría de Conservación.

Este conjunto está presidido por la escultura en bronce del Guerrillero Heroico, erigida mirando hacia la América Latina en el centro de la tribuna de la Plaza y con especial relevancia lo integran el Memorial, el Museo y el Mausoleo Frente de Las Villas. Es sitio es de obligada visita para cubanos y extranjeros que admiran y respetan el legado del Che y sus compañeros de la guerrilla.



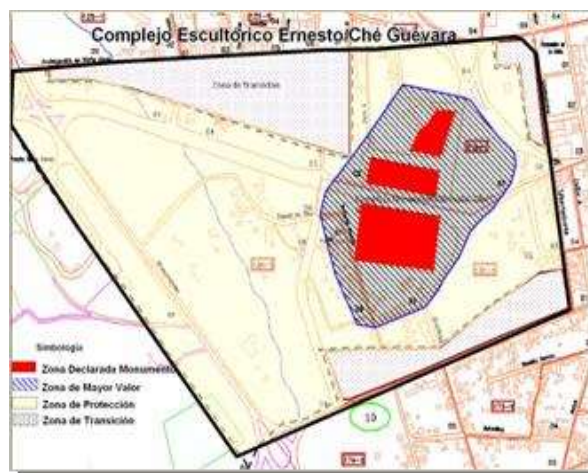
Conjunto Monumentario

Se localiza al oeste de la ciudad, en el área prevista por el Plan General de Ordenamiento Urbano para Nuevo Centro de ciudad, a partir de la inserción de nuevas actividades y funciones. Gran parte de este territorio se encuentra libre, solo hacia la zona sureste se localizan viviendas, generalmente, en regular estado técnico. Toda la zona (que abarca 53 Ha) cuenta con un Plan Especial que define los lineamientos y criterios de ocupación.

Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 1786: La definición de la Zonificación regirá el ordenamiento de las acciones a realizar en la implementación de la propuesta urbanística desde el punto de vista físico-espacial.

Artículo 1787: De acuerdo a la imagen urbana que se pretende lograr en el Centro Nuevo es preciso según su ubicación, su importancia, el uso y valor de suelo, la tipología, etc. dividir el territorio en cuatro zonas. Éstas son:



- **Subzona I ZAV II-4 Edificaciones y Espacios de Valor:**

Comprende el área ocupada por Complejo Monumental y la zona que rodea la Plaza y el Monumento en sus áreas más inmediata a las instalaciones más importantes del futuro centro, conformando un primer anillo con los mayores valores urbanísticos y jerarquía desde el punto de vista de uso de suelo y tipología arquitectónica. Está dividida en dos por la Avenida de los Desfiles. En la parte norte predominan las áreas verdes que complementan el diseño del conjunto monumental así como instalaciones ligeras de apoyo al Memorial, mientras que al sur y bordeando la Plaza en forma de herradura se encuentra la faja prevista para grandes instalaciones administrativas y de servicios a nivel de ciudad

- **Subzona II ZAV II-4 Zona de Protección**

Abarca 3 áreas, una que se encuentra bordeando en gran parte la Zona I, también con alto valor del suelo por comprender las manzanas que tributan a vías principales de la ciudad como la Avenida de los Desfiles, Circunvalación, la Colectora y ramal de la Carretera Central y que por tanto se reservan para servicios de ciudad (hotel), edificaciones de inmobiliarias y residencial con las mayores alturas. También comprende la faja entre la Avenida de los Desfiles y Prolongación de Marta Abreu más próxima a la Circunvalación.

La segunda se enmarca entre el límite Norte de la Zona I, la Carretera Central y los patios de las viviendas con frente a la calle Libertadores. Prevista para zona verde y de servicios y la tercera abarca el área comprendida entre el anillo Colector, la Avenida de los Desfiles y la franja de viviendas con frente a la calle Libertadores. El uso previsto es Cultural-Gastronómico.

- **Subzona III ZAV II-4 Zona de Transición**

Abarca una primera franja con fachada a la calle San Miguel en la cual se propone la función residencial en edificaciones cuyas alturas (entre 2 y 5 plantas) y que las tipologías vayan creando una transición de la ciudad actual o desde el barrio aledaño hasta el Nuevo Centro.

La segunda está conformada por el área que ocupan las actuales viviendas que tributan a la Prolongación de Marta Abreu de 1 y 2 plantas que se plantean mantener, formando parte del área definida para el concurso Hábitat 2000, que también constituye una transición entre lo existente y el Centro Nuevo.

La tercera área que abarca la franja de edificaciones con frente a calle Libertadores y las viviendas e instalaciones hasta el Joven Club de Computación con frente a Carretera Central. Se extiende hasta los fondos de dichas viviendas hasta lindar con la Zona de Protección.

• **Subzona IV ZAV II-4 Zona Gran Panel IV**

Conformada por el área que ocupan las actuales viviendas ilegales en la antigua Planta de Prefabricado Gran Panel IV, en las que se ubicará edificaciones de 3 a 5 plantas, con las mayores alturas hacia la Circunvalación, así como alturas mayores de hasta 9 plantas en puntos focales.

Artículo 1788: Es obligatorio la consulta de la Actualización del Plan Parcial del Centro Nuevo de la ciudad de Santa Clara y sus regulaciones detalladas por lotes de terreno.

1. Derrotero General

Artículo 1789: Derrotero ZAV II-4 Complejo Monumental Ernesto “Ché” Guevara.

La Zona de Protección para este Complejo Monumental está definida por los siguientes límites: Comienza en el punto de intersección del vial Circunvalante y la calle Prolongación de la calle Marta Abreu, avanza por esta vía en dirección Este recorriendo 50.00 metros, gira al Sur y avanza con dirección Este-Sureste, paralela a la Avenida de los Desfiles y separado 30 metros de ésta, recorriendo 672 metros. Gira y continúa con rumbo Norte por los patios de las viviendas que dan su frente a la calle C hasta alcanzar la calle Prolongación de Marta Abreu recorriendo 204 metros; gira y continúa con rumbo Este por la calle Marta Abreu (Carretera Central) recorriendo 300 metros. Gira al Sur y Este bordeando la cerca que delimita la antigua Tenería y avanza luego por los patios de las viviendas que dan su frente a la calle Libertadores hasta alcanzar la calle Tristán, la que cruza, bordea la isleta y continúa con rumbo Sur por la calle Libertadores hasta alcanzar la calle San Cristóbal.

Toma rumbo Noroeste y avanza paralelo al vial colector propuesto y manteniendo una distancia de 30,00 metros de su borde sur, y recorriendo 600.00 metros. Gira y toma rumbo Sureste por vial hasta alcanzar la Avenida 9 de Abril (calle San Miguel), por donde continúa con rumbo suroeste hasta el vial Circunvalante, la que atraviesa, gira y continúa con rumbo noreste paralelo al vial Circunvalante (y manteniendo una separación de 50 metros) hasta llegar a la Prolongación de la calle Marta Abreu, gira y avanza por esta vía con rumbo Este hasta alcanzar el punto de partida.



Vista del Monumento

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 1790: Se respetará la estructura y ocupación de la manzana prevista en el Plan Parcial del Nuevo Centro, a partir de la Plaza, el Memorial y Museo Ernesto Che Guevara.

Artículo 1791: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) 0.28 y el coeficiente de utilización del suelo (CUS) 0.6, de este sector es bajo dada la existencia de un alto % de áreas verdes y de circulación por las características de las actividades que se realizan. La tendencia es una vez realizado el proyecto integral del Centro Nuevo elevar el COS a 0.65%-0.80% y el CUS superior al 1% en función de las características de la manzana en específico.

Artículo 1792: Para toda acción constructiva se respetará el perfil y volumetría urbana propuesta, teniendo en cuenta la altura del Monumento, el que constituye el eje rector del ordenamiento urbano y principal punto de referencia del conjunto.

Artículo 1793: Se cumplirá con lo dispuesto en la Actualización del Plan Parcial de la zona.

a) Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 1794: Se caracteriza esta zona por la parcela semicompacta, en la que la edificación ocupa como máximo el 67 % de la superficie total, y el 33 % (como mínimo) se dedica a jardines.

3. Régimen de Uso

Artículo 1795: En el sector de la Plaza, Memorial y áreas aledañas predominará el carácter civil-político y simbólico, constituyendo su principal elemento regulador.

Artículo 1796: Los usos complementarios, hasta no se implemente el plan a la función del sector se analizarán de forma casuística, con carácter provisional y serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.

Artículo 1797: Se permite el uso residencial en las áreas previstas en la propuesta de ordenamiento físico espacial para este fin.

Artículo 1798: Se permiten usos comerciales, gastronómicos, culturales y otros que se analicen de forma casuística, como complemento del uso residencial.

Artículo 1799: Se permite la agricultura urbana, en las áreas determinadas en la propuesta de ordenamiento.

Artículo 1800: Los usos complementarios a la función del sector, hasta no se implemente el Plan, se analizarán de forma casuística, con carácter provisional o no, según sea el caso y serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Nacional

y/o Provincial de Monumentos.

Artículo 1801: Queda prohibido el uso industrial, talleres, almacenes y otros.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1802: Cualquier intervención en el área responderá al proyecto integral en correspondencia con el Plan Parcial del Centro Nuevo existente, contando con la aprobación y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, por constituir un sitio declarado Monumento Nacional.



Vista de la Plaza

Artículo 1803: Se garantizará un alto grado de diseño arquitectónico, así como la calidad de los materiales y técnicas constructivas en su terminación.

Artículo 1804: El anillo principal de servicios y edificios socio-administrativos se tratará como prolongación del área de plaza y constituirá un espacio de transición entre la zona libre y el área residencial del futuro Centro Nuevo.

5. Tipos y elementos de fachada.

Artículo 1805: Se respetarán los criterios generales del Plan Parcial en cuanto a la altura del monumento y los elementos que lo complementan.

Artículo 1806: Los elementos exteriores de las fachadas de la plaza y del Monumento se concretan en enchapes de losas de jaimanita, letras de bronce, pisos cerámicos y piezas escultóricas a relieve, combinados con detalles de vegetación. Es obligatorio el monitoreo sistemático del estado de conservación para materializar una adecuada política de preservación, asesorada por el Centro Provincial de Patrimonio Cultural y la Comisión Provincial de Monumentos.



Artículo 1807: En caso de deterioro súbito por causas externas, no se permite actuar sobre ellos sin la debida consulta al Centro Provincial de Patrimonio Cultural y a la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1808: Independientemente de la altura permitida en cada una de las zonas, toda nueva edificación que se ejecute tendrá una altura inferior al Conjunto escultórico (con grado de protección I), el que regirá volumétrica-mente toda la zona.

Artículo 1809: Las alturas mínimas y máximas se analizarán de forma casuística respondiendo a las especificidades de la propuesta de ordenamiento físico-espacial y de los lotes en específicos del Plan Parcial del Centro Nuevo.

6. Alineación de las edificaciones.

Artículo 1810: Se mantendrán las alineaciones y propuestas de crecimiento establecidas por el Plan Parcial para cada una de las zonas, separadas como mínimo 5m de la acera.

7. Aspectos Técnico-Constructivo

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 1811: Se define como acción urbanística la nueva urbanización y el mantenimiento de la existente.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1812: Se permiten acciones de conservación, remodelación y nueva construcción.

Artículo 1813: La zona de transición queda pendiente de regulación hasta tanto se estudie, es por ello que solo se permitirán acciones de mantenimiento y conservación. En caso excepcional de una reconstrucción o nueva inserción será necesario implicar a los organismos de consulta y a la Comisión Provincial de Monumentos para la toma de decisiones.

c) Acciones Constructivas

Artículo 1814: No se permiten acciones constructivas de ampliación y nuevas construcciones de las viviendas existentes en la zona, por encontrarse en área de afectación y bajo el proyecto del Centro Nuevo. En caso necesario dada las condiciones precarias de las viviendas se reconstruirán y mejorarán con materiales duraderos, paredes de ladrillos, bloques o elementos prefabricados y cubierta ligera

Artículo 1815: Sólo se autorizan nuevas construcciones en correspondencia con la razón de ser del sector y que respondan a los criterios y lineamientos del Plan Parcial del Centro Nuevo aprobado.

Artículo 1816: La escultura deberá recibir anualmente la inspección de expertos y el proyectista para certificar el estado técnico de la platina y el sistema estructural que la soporta, igualmente la conservación de la misma debe ser periódica, según se disponga por los especialistas en conservación y restauración del Centro Provincial de Patrimonio Nacional y la instancia nacional.

Artículo 1817: En la zona declarada Monumento Nacional,

1. No se permite afectar el área del Complejo Monumental Ernesto “Che” Guevara y las áreas que lo complementan.
2. Las áreas a ambos lados del Monumento se mantendrán libres de edificios, solo

ocupadas por áreas verdes.

3. No se permite la colocación de edificaciones, vallas u otros elementos que por su altura obstaculicen las visuales al Monumento desde la ciudad, la Autopista y la Avenida de los Desfiles en su intersección con la Circunvalante.

8. Infraestructura

Artículo 1818: Las conductoras de acueducto serán soterradas y con registros en las distancias establecidas por normas.

Artículo 1819: La electricidad y la telefonía permanecerán soterradas, ampliándose según el crecimiento del sector.

Artículo 1820: Se evitarán las posterías y tendidos aéreos que no son favorables a la imagen urbana prevista para la zona

Artículo 1821: En la solución a los residuales se tendrá en cuenta las pendientes previstas en la red vial propuesta y a los niveles de terreno propuestos para las manzanas o lotes.

Artículo 1822: La red vial garantizará una rápida y fácil conexión con el Centro Tradicional y el resto de las zonas de la ciudad.

Artículo 1823: Se respetará una franja de protección verde en las grandes vías de 30m aproximadamente, como es el caso de la Circunvalación y la Autopista Nacional.

Artículo 1824: Los parqueos techados se ubicarán en las plantas bajas de edificaciones, como parte integral del diseño de la edificación.

Artículo 1825: Los parqueos al aire libre no serán asfaltados totalmente, se trabajarán combinándolos con un césped y se protegerán mediante el empleo de arbolado y cobertura.

9. Sobre las Áreas Verdes

Artículo 1826: A ambos lados del Monumento y de la Plaza se regula:

- a) El uso propuesto es área verde, conservando la simetría, con arbolado y jardinería.
- b) Se caracterizarán por un elevado nivel de diseño y ejecución.
- c) Constituirá un elemento de apoyo y referencia hacia y desde el monumento.

Artículo 1827: Las áreas verdes previstas para intervenir se reforestarán hasta tanto se decida su ocupación constructiva.

Artículo 1828: En las áreas de servicios de apoyo al memorial, se tratarán los espacios abiertos combinando el área verde con pavimentación, pudiendo asimilar parqueos.

Artículo 1829: El área del arroyo se mantendrá como área verde que se integrará al proyecto urbano.

Artículo 1830: Podrán realizarse todas aquellas acciones que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 1831: El tratamiento de las áreas verdes debe priorizar la conservación de las especies y en su defecto se permite la rehabilitación, sustituyendo aquellas que enfermen o por causas ajenas se dañen.

Artículo 1832: En todos los casos se repondrán por la misma especie y en su defecto deberá oírse el criterio de los proyectistas y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1833: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función del desarrollo urbanístico del conjunto, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA, la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Patrimonio.

Artículo 1834: En el proyecto general y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas en la zona, se incluirá el área verde como un componente de la estructura urbana y se respetará el índice de áreas verdes por habitantes estipulado por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbana (9-12 m² /habitantes).

Artículo 1835: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías. La selección de los árboles, arbustos y el césped será de acuerdo al tipo de suelo, disponibilidad de agua y función de la zona de emplazamiento.

Artículo 15: En todos los casos la vegetación ha de favorecer la formación de varios estratos en altura, colores, características del follaje con mayor énfasis cuando se trate parques, plazas y jardines.

Artículo 1836: Con relación a la rehabilitación y rectificación de la cañada o arroyo existente en el área, se dispone:

- a) En las fajas de protección de las márgenes no se permitirá la construcción de viviendas ni la ocupación de las áreas por patios de viviendas.
- b) Sólo podrán ocuparse con inversiones en función de conservación y/o protección del arroyo.
- c) La cañada o arroyo se integrará a las actividades de la zona, partiendo de considerarla como parte de la estructura urbana y espacio público del área.

Artículo 1837: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1838: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 1839: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: "Accesibilidad de las personas al medio físico") Considerando que el Complejo Monumental posee Grado de Protección I, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales, pero sin detrimento de sus valores patrimoniales.

Artículo 1840: Se establecerán de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones referidas a los siguientes usos: museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

Artículo 1841: El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocarán de forma tal que en ningún caso constituyan un impedimento para el peatón, de manera que no invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

Artículo 1842: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales antiresbalables.

Artículo 1843: Se recomienda el cambio de textura en la superficie de la acera cercana a las rampas.

Artículo 1844: La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será no menor que 2.20 m.

11. Carteles y señalizaciones

Artículo 1845: Todas las instalaciones y áreas del conjunto contarán con señalizaciones, las cuales serán aprobadas por los organismos competentes y la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos, luego de ser integradas en un todo.

Artículo 1846: La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de la edificación evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 1847: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 "Regulaciones Generales de Intervención Urbana", Sección V "Morfología Urbana" epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica y con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 14. "Carteles y Señalizaciones."



Vista hacia el Sur de la Plaza



Vista hacia el Norte de la Plaza

12. Paleta de color

Artículo 1848: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 1849: El color a utilizar en cualquier elemento del Complejo Monumental Ernesto “Che” Guevara responderá a los criterios definidos en el proyecto ejecutivo, aprobado por la Comisión Nacional de Monumentos en sus diferentes etapas.

Artículo 1850: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la solicitud de Autorización para la realización de los trabajos.

Artículo 1851: El derecho de autor se respetará, siendo consecuente con ello todos los organismos relacionados con el mismo.

Artículo 1852: Se prohíbe hacer variaciones a lo aprobado. Si se argumenta la necesidad de modificar algo, será necesaria la evaluación y aprobación por los organismos competentes y la Comisión Nacional y Provincial de Monumentos.

13. Mobiliario Urbano

Artículo 1853: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 1854: No se permitirá en ningún caso la afectación del ornato con el uso de materiales no adecuados.

Artículo 1855: Se iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.

Artículo 1856: Reforzar la iluminación de pasos peatonales, cruces, desniveles.

Artículo 1857: Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 1858: Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 1859: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este Capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 12. “Mobiliario Urbano.”

Artículo 1860: Se permite la colocación de cestos de basura los que requerirán la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos. Éstos no se ubicarán en lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 1861: Se conservará el sistema de iluminación y luminarias existentes. En caso de deterioro se repondrá el sistema a través de un proyecto eléctrico que será aprobado por Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1862: En caso de ser necesario la sustitución de las luminarias solo podrán ser cambiadas por otras de igual o superior calidad y diseño.

Artículo 1863: El mobiliario urbano (señaléticas, tachos de basura, etc.) que se requiera, se colocará de acuerdo a las posibilidades reales del área y previa aprobación por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

14. Espacios Públicos.

Artículo 1864: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 9. “Espacios Públicos.”

Artículo 1865: El área que bordea el arroyo constituirá un espacio público, disponiéndose que:

- a) Tendrá uso de recreación, esparcimiento y descanso, predominando el área verde que rodea la vaguada o arroyo existente.
- b) Se integrará al diseño al igual que a la topografía, con senderos peatonales y algunas instalaciones ligeras de servicios de una planta reforzando con el uso de arbolado, arbustiva y césped.
- c) Se permite el desarrollo de espacios públicos como parques, parques infantiles, áreas deportivas etc.

15. De la conservación de las Tarjas y Monumentos Conmemorativos.

Artículo 1866: Se conservarán las tarjas y los monumentos conmemorativos, incluyendo el área verde que forma parte de su entorno, a partir de su mantenimiento sistemático, por parte de la Dirección Municipal de Comunales, que siempre tramitará la autorización a la Comisión Provincial de Monumentos.

16. Regulaciones Específicas por zonas

Artículo 1867: Se respetará lo planteado en la Actualización del Plan Parcial del Centro Nuevo de la ciudad de Santa Clara (**Ver Anexo IX**), en específico para cada área y lote y de forma excepcional por las condiciones precaria de las viviendas existentes hasta tanto se materialice la inversión general del Nuevo Centro, se reconstruirán y mejorarán con materiales duraderos, paredes de ladrillos, bloques o elementos prefabricados y cubierta ligera y se respetará lo planteado en **el Artículo 1531** referente a las **Zonas Residenciales Precarias**.

➤ **ZAV II-4 Edificaciones y Espacios de Valor**

Artículo 1868: Se mantendrán las Características de ésta área (valor histórico, paisajístico y ambiental). Abarca la zona declarada Monumento Nacional (Plaza Y Monumento), el área Mausoleo III Frente de Las Villas y los espacios verdes que la bordean incluyendo el Edificio de la ESI y el área interior al anillo colector y la Colectora destinada a servicios de ciudad.

Artículo 1869: Por ser la zona de más importancia y jerarquía se regula de forma general que:

- a) No se permite afectar el área del Complejo Monumental Ernesto “Che” Guevara y las áreas que lo complementan.
- b) Las áreas a ambos lados del Monumento se mantendrán libres de edificios, sólo ocupadas por áreas verdes.
- c) No se permite la colocación de edificaciones, vallas u otros elementos que por su altura obstaculicen las visuales al Monumento desde la ciudad, la Autopista y la Avenida de los Desfiles en su intersección con la Circunvalación.
- d) El tratamiento de las áreas verdes, tanto interior como exterior del Museo y Monumento, debe priorizar la conservación de las especies y en su defecto se permite la rehabilitación, sustituyendo aquellas que enfermen o por causas ajenas se dañen.
- e) En todos los casos se repondrán por la misma especie y en su defecto deberá oírse el criterio de los proyectistas y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.
- f) Se respetarán los criterios generales del Plan Parcial en cuanto a la altura del monumento y los elementos que lo complementan.
- g) Los elementos exteriores de las fachadas de la plaza y del Monumento se concretan en enchapes de losas de jaimanita, letras de bronce, pisos cerámicos y piezas escultóricas a relieve, combinados con detalles de vegetación. Es obligatorio el monitoreo sistemático del estado de conservación para materializar una adecuada política de preservación, asesorada por el Centro Provincial de Patrimonio Cultural y la Comisión Provincial de Monumentos.
- h) En caso de deterioro súbito por causas externas, no se permite actuar sobre ellos sin la debida consulta al Centro Provincial de Patrimonio Cultural y a la Comisión Provincial de Monumentos.
- i) Los servicios de ciudad darán una perspectiva más abierta, sin necesidad de mantener una trama compacta.
- j) Se respetarán las áreas propuestas para uso residencial con altura de 5 plantas en las áreas próximas al Monumento. Tendrá un diseño específico para el lugar en que se ubica, considerando fachadas hacia todas las vías y las visuales hacia éste.
- k) En el anillo que bordea la Plaza se ubicarán grandes instalaciones socio-administrativas o de servicios como: teatro, salones de expo-ventas, salas de convenciones, bibliotecas u otros, regulándose que
 - Los puntales o mínimo de pisos que no excedan las 3 plantas para no competir y permitir las visuales hacia el monumento.
 - Serán diseños exclusivos con fachadas en todo su perímetro manteniendo una faja próxima a la Avenida de los Desfiles como área verde de reserva y como uso específico de ampliación de la plaza.

- Se permite como uso esporádico de ampliación del área de plaza, por lo que los diseños de las edificaciones se ajustarán a este fin.
- Constituirá un espacio de transición entre la zona libre y el área residencial.
- Su ubicación aprovechará el desnivel topográfico como prolongación del área de Plaza y mantendrán el escalonamiento progresivo de la misma.

Artículo 1870: Se mantendrán las características del Mausoleo Frente de Las Villas, sus terrazas en correspondencia con el relieve donde se ubican los nichos, así como la red de acera que lo articulan y posibilitan el acceso a cada uno de ellos. Regulándose que:

- a) Se mantendrán las áreas verdes interiores, ofreciendo efecto de “Jardín Interior”.
- b) Se incorporará el edificio de la ESI para locales complementarios a la función principal del Complejo Monumental Ernesto che Guevara, y del Mausoleo Frente de Las Villas donde podrá situarse un Centro Polivalente vinculado a la vida del Che (Museo, Sala de Protocolo y varios locales para el almacenaje y la conservación de los objetos museables). Todo ello se enlazara interiormente con las áreas del Centro de Documentación del Conjunto Memorial existente

➤ **ZAV II-4 Zona de Protección**

Artículo 1871: Se caracteriza por ser una extensa área alrededor de la Zona de Edificaciones y Espacios de Valor, con grandes espacios libres, la existencia de viviendas en afectación. Por ser la zona de donde se propone se concentre el mayor desarrollo de edificaciones en altura, se regula de forma general que:

- a) En la zona residencial predominará la concepción de edificios ofreciendo una trama más compacta y conformando las manzanas.
- b) No se permite la delimitación física (cercado) de las edificaciones.
- c) Predominará la concepción de edificios multifamiliares, de diferentes alturas en correspondencia con lo que se plantee en cada lote.
- d) Se preverán las plantas bajas libres para la ubicación de servicios y vinculados a avenidas principales.
- e) Se estudiará la ubicación de parqueos en plantas bajas de los edificios.
- f) Tanto hacia el interior de los lotes o manzanas como en áreas que lo permitan por el planeamiento general en fases superiores, incorporará espacios públicos y semipúblicos al proyecto
- g) En avenidas principales sus fachadas se retirarán creando galerías y portales corridos de uso público para facilitar la circulación por espacios cubiertos y con accesos a los servicios.
- h) Los usos se corresponden con lo planteado en los lotes de la “Actualización del Plan parcial del Centro Nuevo”. Para el uso residencial se prevé:
 - Con alturas entre 4 y 5 plantas destacando las fachadas hacia la Circunvalación por la categoría de la vía.
 - Altura de 9 plantas con uso residencial con servicios en planta baja de las edificaciones para lograr la cualificación que se pretende en la Avenida de los Desfiles. Para acentuar el perfil escalonado planteado para la Avenida de los Desfiles como vía principal y que vaya enfatizando el Monumento, puede alcanzarse hasta 12 plantas.

➤ **ZAV II-4 Zona de Transición**

Artículo 1872: Se caracteriza por ser un área de transición entre la trama existente y el nuevo desarrollo en la Zona de Protección del área de estudio

Artículo 1873: Los lotes que bordean ZAV II-4 Edificaciones y Espacios de Valor se regula:

- a) El uso predominante será residencial.
- b) Las alturas oscilarán de 4 y 5 plantas.
- c) Se ubicarán servicios en las plantas bajas de los edificios tributando al Anillo Colector y a la Colectora.
- d) La tipología arquitectónica podrá ser a partir de volúmenes semicompactos, conformando manzanas.
- e) En el lote aledaño a la Colectora la altura no debe sobrepasar las 3 plantas para no obstruir las visuales desde la Autopista al Monumento.
- f) En estos lotes no se permite la construcción por esfuerzo propio, sino que se acometerán por entidades estatales.

Artículo 1874: Para los lotes con frente a la calle San Miguel, la calle Libertadores y la calle Prolongación de Marta Abreu se dispone:

- a) El uso de suelo predominantemente será el residencial.
- b) Las alturas oscilarán de 2 y 3 plantas para lograr la transición desde el barrio existente al otro lado de la calle San Miguel.
- c) Se permite combinar las formas aisladas, pareada o en tira (en menor cuantía).
- d) Las edificaciones con frente a la calle san Miguel se les permite la rehabilitación, reconstrucción, remodelación, ampliación y conservación.
- e) Se permite la tipología constructiva I, II y III, siempre con prioridad de las 2 primeras.
- f) Se consultarán las regulaciones urbanísticas de la Zona Residencial Intermedia, de éste Capítulo 4.
- g) Sólo se permiten las nuevas construcciones con materiales de calidad (ladrillos, bloques, tejas, fibrocemento (de forma casuística), hormigón armado y otros).
- h) La utilización de madera y otros materiales no tradicionales en obras nuevas no se permiten.

Artículo 1875: Las áreas de transición entre la Zona de Protección con frente a la Ave de Los Desfiles y las áreas de transición con frente a la calle Prolongación de Marta Abreu se regula:

- a) El uso de suelo previsto es el residencial.
- b) Las alturas en los edificios multifamiliares o biplantas serán escalonadas desde 2 a 3 plantas, según las áreas más próximas a las viviendas que se mantienen con fachadas a Prolongación de Marta Abreu.
- c) Las plantas bajas de los edificios podrán ocuparse por servicios básicos.
- d) En estos lotes no se permite la construcción por esfuerzo propio, sino que se acometerán por entidades estatales.
- e) Sólo se permiten las nuevas construcciones con materiales de calidad (ladrillos, bloques, tejas, hormigón armado y otros novedosos).
- f) Se permite la Tipología Arquitectónica III y Tipología Urbanística I.

- g) La volumetría y expresividad de las edificaciones cualificará la imagen urbana de la zona.

➤ **Subzona IV ZAV II-4 Zona Gran Panel IV**

Artículo 1876: Para esta zona se regula:

- El uso de suelo predominante será residencial y de servicios a nivel de ciudad en puntos focales (hacia la Autopista y la Avenida de Los Caneyes).
- En el área se ubicarán edificios multifamiliares con alturas de 3 a 5 plantas.
- Las mayores alturas de 5 plantas se ubicarán hacia la Circunvalación, así como alturas mayores de hasta 9 plantas en puntos focales.
- El área de la subestación eléctrica se integrará al conjunto, con la utilización de espacios verdes y de circulación, concebido como espacio público.
- En las plantas bajas de los edificios se ubicarán los servicios básicos.
- El conjunto ofrecerá una imagen y volumetría que valoricen la imagen urbana del área.
- Se logrará continuidad vial hacia las áreas circundantes.
- Las viviendas que vayan siendo reubicadas, el área será reforestado y no se permitirá su ocupación por terceros.

E. ZAV II-5 Universidad Central Marta Abreu

Artículo 1877: Caracterización

La Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas fue declarada Monumento Nacional por la Resolución No. 3 de septiembre del año 2008.

Constituye el principal centro de Enseñanza Superior de la región central del país. Institución de prestigio nacional, posee valores arquitectónicos, culturales, industriales, paisajísticos e históricos. Se caracteriza por construcciones aisladas, que se adaptan a la topografía del terreno, vinculadas mediante aceras peatonales y extensas áreas verdes.



Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 1878: Pertenecen a este sector:

- Zona declarada Monumento Nacional
- Zona de Protección

1. Derrotero ZAV II-5 Universidad Central Marta Abreu

Artículo 1879: Límites de Zona Declarada Monumento Nacional

Comienza en el punto de intersección de la cerca que delimita las instalaciones deportivas de la Universidad (que corre paralelo



a Carretera a Camajuaní) y el vial de acceso al Centro de Bioactivos Químicos. Avanza con rumbo Suroeste por la banda Sur del camino recorriendo 236.00 m., Gira 95 grados, toma rumbo Suroeste recorriendo 100.00 m, gira nuevamente y avanza con rumbo Sureste recorriendo 185.00 m. Gira al Suroeste y luego al Este bordeando el teatro de la Facultad de Construcciones manteniendo un distanciamiento de 25.00 m de sus fachadas. Continúa con rumbo Sureste bordeando el parqueo de la Facultad de Construcciones hasta llegar al vial principal. Cruza la vía y avanza paralela a esta rumbo Oeste y manteniendo un distanciamiento de 500.00 m hasta alcanzar el Rio Ochoa. Continúa con rumbo sur por el margen Este del Rio Ochoa y manteniendo una separación de 30.00 m de su borde Este recorriendo una distancia de 970.00 m. Gira y cruza el Rio Ochoa bordea la turbina y continúa con rumbo Norte, tomando el trazado de la línea eléctrica recorriendo 230.00 m hasta interceptar el camino de acceso al Jardín Botánico. Avanza por dicho camino con rumbo Noroeste, por su banda izquierda y manteniendo una separación de 300 m hasta alcanzar el anillo colector que limita el proyecto. Avanza por el borde Sur de esta vía con rumbo Oeste; y manteniendo una distancia de 30.00 m, bordea las instalaciones del Centralito y luego avanza por la cerca que limita el parqueo por el Norte hasta alcanzar la Calle 9na del Reparto Universitario. Avanza por esta vía con rumbo Noroeste por la cerca que limita el recinto universitario recorriendo 290.00 m. Gira y continúa por la cerca que delimita la Universidad que corre paralela a la carretera de Camajuaní, recorriendo unos 1125.00 m hasta alcanzar el punto de partida. Extensión: 71 ha

Artículo 1880: Límites de la Zona de Protección

Comienza en el punto en que se intercepta el borde derecho del Rio Ochoa y la cerca que delimita por su fondo al Instituto de Biotecnología de las Plantas. Avanza con rumbo Noreste por dicha cerca, gira sucesivamente al sureste y suroeste hasta alcanzar la carretera de Camajuaní. Gira y avanza por el borde Sur de esta vía con rumbo Suroeste recorriendo unos 140 m hasta interceptar la cerca perimetral de la Universidad Central, avanza por dicha cerca con rumbo sureste paralela al callejón de Los Patos y recorriendo 320 m, gira al Suroeste y avanza por la cerca que limita por el Sureste al

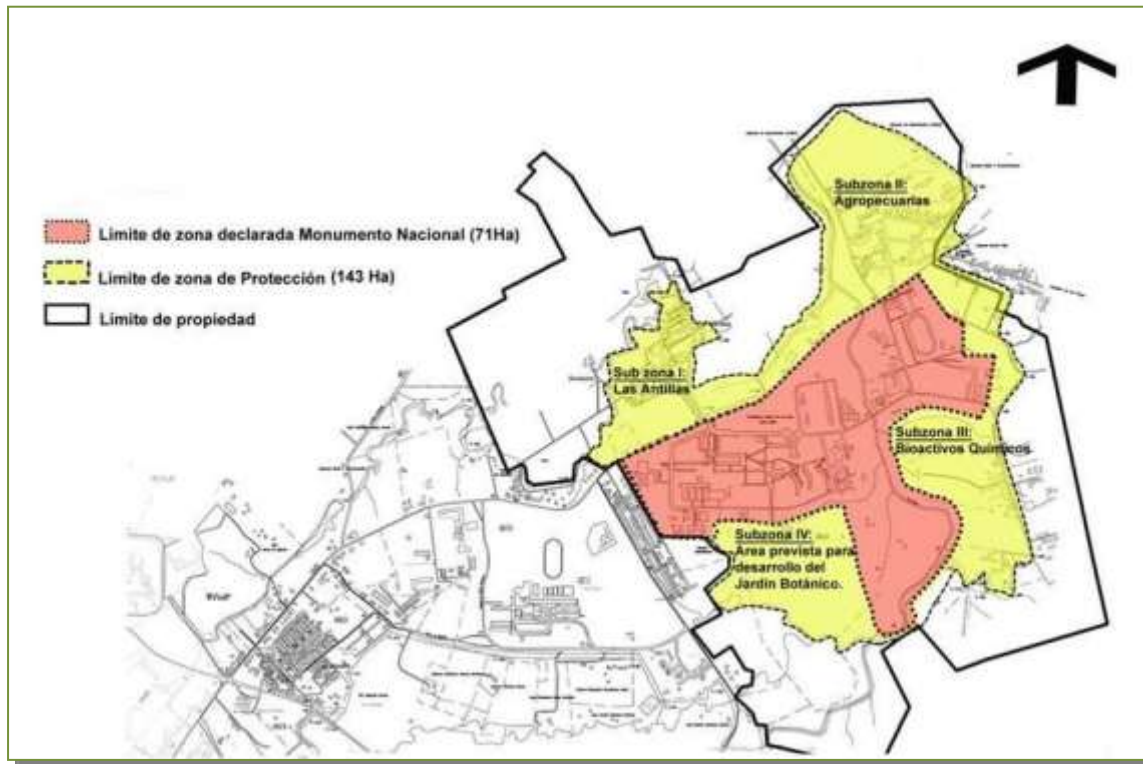


Biblioteca

Centro de Bioactivos Químicos, hasta alcanzar el camino, por el que avanza con rumbo Sureste. Continúa por la cerca que delimita la Facultad de Construcciones por el Noreste y Sureste hasta alcanzar el vial principal interior, por el que continúa con rumbo Sur (V-98 límite urbano) y por su borde derecho bordea las instalaciones hasta alcanzar el afluente del Rio Ochoa (ver V-102). Continúa rumbo Suroeste hasta alcanzar el vértice 103 (límite urbano) girando rumbo Oeste y siguiendo todo el borde del afluente del Rio Ochoa hasta interceptar con la Calle 9na del Reparto Universitario girando al noroeste por esta vía hasta alcanzar la carretera a Camajuaní. Continúa hasta interceptar tomando rumbo Norte y siguiendo por este límite que bordea toda el área de Las Antillas. Gira al noreste hasta interceptar con la línea del ferrocarril y siguiendo paralela a esta línea hasta interceptar con el Rio Ochoa. Girando rumbo Norte bordeando al rio Ochoa hasta alcanzar el V-87 (límite urbano) siendo este el punto de partida. Extensión: 143 ha

Artículo 1881: La Zona de Declarada como Monumento Nacional se considera de interés social y queda sujeta a la protección y restricciones de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales en correspondencia con lo planteado en el Decreto 55 del Reglamento para la Ejecución de la “Ley de los Monumentos Nacionales y Locales” en el artículo 38 del Capítulo VIII de la Protección de los Monumentos.

Delimitación para la Zona Declarada Monumento Nacional y la Zona de Protección de la Universidad central “Marta Abreu” de Las Villas, Monumento Nacional.



2. Estructura de la manzana y trazado urbano.

Artículo 1882: Se respetará la morfología definida por el trazado urbano. No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar la retícula urbana en esta zona.

Artículo 1883: Es obligatorio mantener la imagen que caracteriza a este recinto universitario, dada por los edificios aislados, con su imagen apaisada, insertados en una extensa área verde que los rodea.

Artículo 1884: Se conservarán las áreas verdes (árboles, arbustos, cobertura y césped) como identificativo de este espacio y principal elemento de conexión visual entre las distintas edificaciones.



Facultad de Economía e Ing. Industrial

a) **De la morfología de la planta y tipología en los interiores de las parcelas.**

Artículo 1885: Las acciones de remodelación en los interiores se autorizarán según el grado de protección del edificio, siendo obligada la consulta a la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1886: Se prohíbe la modificación, sustitución o eliminación de los elementos arquitectónicos – decorativos de los interiores de las edificaciones (Ejemplo: Murales), etc.

Artículo 1887: Se conservarán las morfologías de las plantas de las edificaciones. En casos excepcionales que se justifique su modificación será de obligada consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

3. Régimen de Uso

Artículo 1888: Los usos de suelos para esta área serán aprobados por los organismos competentes, la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos, oído el criterio de la Comisión Nacional.

Artículo 1889: No se permite el cambio de uso de edificaciones para viviendas.

Artículo 1890: No se permiten industrias, talleres y almacenes generadores de emanaciones tóxicas, polvo, ruido, etc. Se conservará solo lo existente como uso original, hasta tanto se pueda decidir lo contrario.

Artículo 1891: En la zona declarada Monumento Nacional; sólo se permite el uso educacional y de apoyo a la actividad educacional (residencias estudiantiles, áreas deportivas, instalaciones gastronómicas, etc. así como el Jardín Botánico.

Artículo 1892: En la zona de Protección I “Las Antillas” se prohíbe continuar la entrega de locales para viviendas.

Artículo 1893: En la zona de Protección II “Ciencias Agropecuarias” sólo se permite el uso educacional y de apoyo a la actividad educacional (residencias estudiantiles, áreas deportivas, instalaciones gastronómicas, etc.

Artículo 1894: En la zona de Protección III “Bioactivos Químicos” sólo se permite el uso educacional, científico y de apoyo a estas actividades

Artículo 1895: En la zona de Protección IV “Área prevista para la ampliación del Jardín Botánico” sólo se permite el uso como Jardín Botánico.



Antigua Facultad de Tecnología

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1896: Las intervenciones que se realicen en construcciones existentes estarán encaminadas a rescatar las características arquitectónicas o adiciones posteriores que se integran a la obra, eliminando las alteraciones incompatibles con la armonía de la edificación y que sean reversibles.

Artículo 1897: Toda acción en vías, mobiliario urbano y áreas exteriores en general irán encaminadas a rescatar los valores arquitectónicos y urbanos del entorno, eliminando toda modificación reversible que altere la coherencia y armonía de las codificaciones arquitectónicas existentes, previendo que las soluciones nuevas de mobiliario urbano no alteren la armonía del entorno.

Artículo 1898: Es obligatorio mantener en las vías, aceras y espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos.

Artículo 1899: No se admitirá la colocación de antenas de comunicación, unidades exteriores de climatización tanques de agua, etc., en puntos donde estos sean visibles desde el exterior.

5. Tipos y elementos de fachada

a) De los Cercados

Artículo 1900: Se prohíbe el cercado o cualquier tipo de delimitación de las edificaciones

b) De las galerías

Artículo 1901: Se prohíbe el cierre de las galerías de circulación, ya sea con elementos sólidos (tapias) o con materiales ligeros.

c) De las alturas y puntales

Artículo 1902: No se permite modificar la altura de las edificaciones.

d) De los Salientes

Artículo 1903: No se permite la colocación de salientes. Se prohíben las rejas salientes y las puertas que abran hacia afuera (con excepción del Teatro u otros que por razones de seguridad contra incendios lo requieran (emergencia)).

e) De las intervenciones en fachadas

Artículo 1904: Se prohíbe las modificaciones de las fachadas y los puntales, en edificaciones con valores patrimoniales y arquitectónicos que puedan traer alteraciones

formales y que afecten la unidad estructural y ambiental del conjunto, con el objetivo de mantener las proporciones apaisadas independientemente del número de niveles.

Artículo 1905: Se prohíbe la eliminación parcial o total de elementos de diseño de la fachada (los grandes ventanales corridos, puertas, los vitrales policromáticos en las cajas de escaleras, las celosías, el tratamiento de enchapes en algunos de sus muros, etc.) que constituyan componentes originales. Si fuera necesario retirarlos, por presentar mal estado de conservación se aprobará por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos la solución transitoria que facilite su preservación.

6. De las Alineaciones

Artículo 1906: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según las características morfológicas de la zona y la predominante en la en el área a intervenir si fuera el caso.

7. Aspectos técnico constructivos.

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 1907: Se define para esta zona como acción urbanística la rehabilitación

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1908: Se permiten acciones de conservación y rehabilitación.

c) De las estructuras portantes y muros.

Artículo 1909: En las edificaciones declaradas Monumento los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea solo se autorizan previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y/o Comisión Nacional de Monumentos según corresponda por el grado de protección de la edificación.

Artículo 1910: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos, los materiales a emplear tendrán las mismas características y composición que el original o antiguo recuperado, para garantizar su compatibilización.

Artículo 1911: Procede el uso de materiales contemporáneos, lo que debe ser en función de adecuaciones de espacios que puedan ser reversibles, para la conservación de impermeables, consolidación estructurales, etc. en función de preservar y mejorar la imagen histórica, sin afectar las partes originales conservadas. Su uso será consultado y aprobado por la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos de Monumentos, según corresponda.

d) De las Cubiertas y entrepisos.

Artículo 1912: La sustitución total o parcial de la cubierta (sistema estructural y terminaciones) en edificaciones con grado de protección I y II, justificado por su pésimo estado técnico, si fuera el caso, tendrá que respetar y mantener su apariencia original, respetando el diseño, volumetría, pendientes, etc. En cualquier caso requerirá la evaluación y aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial de Monumentos.



Fac. Cibernética-Matemática (Anexo)

e) De las Demoliciones

Artículo 1913: Se prohíbe la demolición de elementos decorativos de fachadas e interiores sin la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1914: Cualquier acción de demolición total, parcial y de liberación de agregados requerirá de un proyecto, previamente aprobado por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda.

Artículo 1915: En las edificaciones con grado de protección I no proceden acciones de demolición, solo excepcionalmente, acciones de liberación de agregados.

Artículo 1916: En edificaciones con grado de protección II solo se admiten demoliciones parciales restringidas, según regula la Ley #2 De los Monumentos los Monumentos Nacionales y Locales.

f) De las construcciones en azoteas y ampliaciones

Artículo 1917: En la zona declarada Monumento Nacional; se prohíben las ampliaciones, tanto en exteriores como en azoteas.

Artículo 1918: En la zona de Protección I “Las Antillas” y en la zona de Protección II y III las ampliaciones se analizarán de forma casuística y será aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

g) De las nuevas construcciones

Artículo 1919: No se permitirá ninguna **nueva construcción** en la Zona declarada Monumento Nacional.

Artículo 1920: En la zona de Protección I “Las Antillas” se priorizarán las acciones de eliminación de añadidos y recuperación del original. No se permite nueva construcción.



Ciencias Agropecuarias

Artículo 1921: En la zona de Protección II “Ciencias Agropecuarias” solo se permiten nuevas construcciones relacionadas directamente con la actividad y siempre que establezcan relaciones armónicas con las construcciones de su entorno en lo que se refiere a volumetría, altura de edificaciones, tratamiento de las fachadas, etc.

Artículo 1922: En la zona de Protección III “Bioactivos Químicos” solo se permiten nuevas construcciones relacionadas directamente con la actividad.

Artículo 1923: En la zona de Protección IV “Área prevista para la ampliación del Jardín Botánico” se aprobarán construcciones con carácter excepcional y siempre que su función esté directamente relacionada con el tema, luego de evaluadas las propuestas y aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos, oído el criterio de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 1924: Se prohíben las nuevas construcciones, reparaciones mayores, ampliaciones, construcciones en azoteas y desgloses que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos actuales, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

h) De la Carpintería.

Artículo 1925: En las edificaciones declaradas Monumento se prohíbe sustituir o modificar la carpintería original procediendo a su conservación y restauración, si fuera el caso.

Artículo 1926: Cuando la carpintería presente mal estado técnico, se podrá sustituir por otra con igual diseño y materiales componentes, priorizando siempre el completamiento cuando el estado de conservación no sea Pésimo. De proponerse otra variante, que se justifique, será evaluada y aprobada por la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 1927: El cambio de carpintería en los edificios con valores patrimoniales, arquitectónicos y ambientales, podrá autorizarse siempre que:

- a) La carpintería se encuentre en mal estado técnico - constructivo, y que no admita reparaciones.
- b) Que la nueva carpintería a colocar presente las mismas dimensiones del vano, aunque no tenga idéntico diseño de la original.
- c) En el caso, que se justifique, la sustitución parcial o total de la carpintería en las fachadas o en el interior, el diseño de la nueva deberá ser el mismo o se integrará a partir de las líneas generales al resto de la carpintería de la propia edificación.

8. Infraestructura

Artículo 1928: Es de estricto cumplimiento lo establecido en relación a la Infraestructura en el Capítulo 3 Sección I. “Calidad del medio ambiente”, Epígrafe 3 1.13. “De la Infraestructura”, Sección IV. “Estructura Urbana”. Epígrafe 3.4.4. “Sobre la Infraestructura Vial” y 4.4.5. “Sobre otras Infraestructuras”.

Artículo 1929: Es obligatorio ejecutar mantenimientos sistemáticos de las redes técnicas (acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial, comunicación, energía.).

a) Del Alumbrado Público.

Artículo 1930: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público utilizarán diseños compatibles con el contexto, y deben ser resistentes a la intemperie y el vandalismo.

Artículo 1931: Iluminar de manera uniforme, calles, parques, espacios públicos en general, evitando zonas de claros oscuros.

Artículo 1932: Reforzar la iluminación de pasos peatonales, cruces, desniveles.



Galerías de circulación peatonal

b) De las Vías.

Artículo 1933: En la zona declarada Monumento Nacional se respetará íntegramente el trazado vial heredado, así como la sección vial existente.

Artículo 1934: Dentro de la zona declarada Monumento Nacional se destaca la avenida principal, vía que articula todo el recinto universitario y jerarquiza el tramo desde la entrada principal de la Universidad hasta el teatro con una mayor sección vial a partir del uso de separadores y la utilización de arbolado en forma de túnel, también se destaca el vial perimetral en forma de anillo para el servicio de cada edificio.

Artículo 1935: Se consideran usos compatibles con las vías la colocación de elementos de señalización, redes técnicas y otros soterrados.

Artículo 1936: Son usos incompatibles con las vías todos los usos no mencionados en el inciso anterior.

Artículo 1937: Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes, incluida la Comisión Provincial de Monumentos.



Vías internas principales



Vías internas principales

c) Del Control del tránsito vial.

Artículo 1938: La colocación de señalizaciones, lumínicas de tránsito tendrán que integrarse de acuerdo a las características de la zona y la obra en cuestión teniendo en cuenta lo previsto en el Decreto Ley No. 55 de la Ley No.2 “De los Monumentos Nacionales y Locales”, previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física.

9. Áreas verdes

Artículo 1939: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas verdes”.

Artículo 1940: En la zona declarada Monumento, no se permite la modificación de las extensas áreas de jardinería con tratamiento paisajístico, las que aportan valor ambiental al conjunto

Artículo 1941: No se permite ningún tipo de afectación del Jardín Botánico, el que atesora especies de gran exclusividad y posee además una función como centro anexo de investigación.

Artículo 1942: Se fomentarán nuevas especies para conformar la faja hidro-reguladora del río por su importancia desde el punto de vista ambiental y paisajístico.

10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1943: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 1944: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”).

11. Carteles y Señalizaciones

Artículo 1945: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.



Áreas verdes



Identificación de áreas



Artículo 1946: Se valorará la colocación y diseño (color, forma y contenido) de señalizaciones, a partir del análisis de la tipología arquitectónica de la edificación y las características del entorno, por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos, según el grado de protección del inmueble.

12. Paleta de color

Artículo 1947: Se prohíbe aplicar pintura sobre fachada o elementos de la misma que presenten mal estado técnico constructivo, sin antes realizar acciones de reparación.

Artículo 1948: En las edificaciones que presentan valores patrimoniales, la pintura responderá a su codificación arquitectónica, y será definida por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos, previo estudio estatigráfico.

Artículo 1949: Para proceder a la pintura o limpieza de las construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales se cumplimentarán las orientaciones dictadas por la Comisión Nacional de Monumentos, en cuanto al procedimiento a seguir, elementos que deben destacarse mediante el uso del color, forma de aplicación, así como los posibles colores a usar, definido en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo”, Artículo 67.

Artículo 1950: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18, “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 1951: Es de estricto cumplimiento que para la aplicación del color en esta zona, se tenga la autorización de la Comisión Provincial de Monumentos

13. Mobiliario Urbano

Artículo 1952: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, tachos de basura, señalizaciones, etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 1953: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas Monumento.



Área de descanso

14. Elementos y Construcciones Ornamentales Conmemorativos

Artículo 1954: Aquellas construcciones ornamentales y/o conmemorativas inscritas en el Registro Inventario Nacional de Construcciones y Sitios, quedaran protegidas según lo

establecido por la Ley No.1 “De protección al Patrimonio Cultural” y la Ley No.2 “De Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 1955: La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado, la falta de valores estéticos etc., del existente, requerirá la consulta con la Comisión Provincial de Monumentos la que verificará su significado histórico y cumplimentará el proceso.



Sala de Historia

Artículo 1956: Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquel que realice en su alrededor acciones constructivas de diversa índole.

Artículo 1957: Las acciones de limpieza, mantenimiento, conservación, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al sistema de control urbano al igual que las edificaciones, por lo que requerirá el autorizo o licencia de construcción, según corresponda.

15. Espacios Públicos.

Artículo 1958: Cada área de parque será completada con el equipamiento y mobiliario correspondiente, como son: bancos, luminarias, tachos de basura, señaléticas, etc.

Artículo 1959: No se permite la afectación de las instalaciones, circulaciones peatonales (aceras) y áreas deportivas



Aceras de circulación peatonal

II. Valor III: Declarados como Monumento Local.

Artículo 1960: Constituyen edificaciones con valor arquitectónico e histórico de la ciudad declarados Monumentos Locales.

Artículo 1961: Pertenecen a este sector:

- ZAV III-1 Palacio de Justicia “La Audiencia”
- ZAV III-2 Escuela “Vietnam Heroico”

A. ZAV III-1 Palacio de Justicia “La Audiencia”

Artículo 1962: Caracterización:

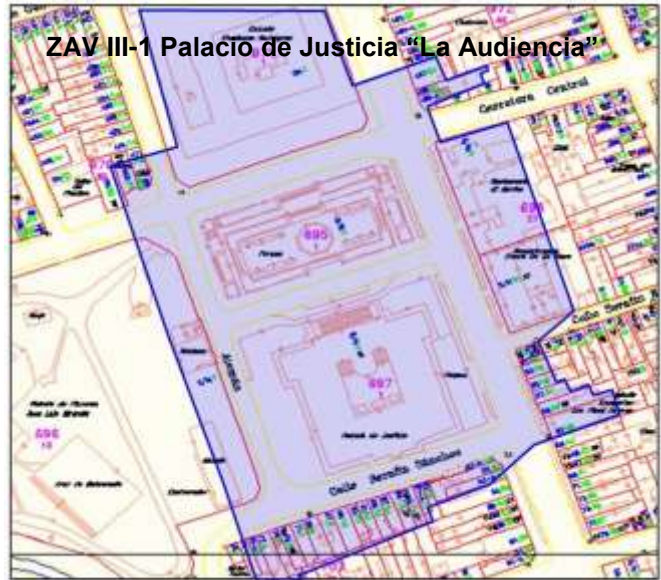
Declarado Monumento Local por la Resolución No.96 de diciembre de 1991. El Palacio de Justicia resultó Mención en la categoría de Conservación en el “Premio Nacional en Conservación y Restauración de Monumentos 2004”.



Vista general del Palacio de Justicia

Construido entre 1927 y 1929, fue presupuestado por el Gobierno Municipal. En este lugar desde mediados del siglo XIX estuvo ubicado el Cuartel Tarragona, demolido para construir el nuevo edificio, del que se conserva un fragmento del muro utilizado como paredón de fusilamiento durante las guerras por la Independencia.

Esta construcción posee valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos. Su majestuosidad y elegancia son propias de la influencia del estilo neoclásico. Resulta significativo que ha mantenido su función original hasta nuestros días.



Varios acontecimientos históricos están relacionados con este inmueble, entre los que podemos señalar la Causa No. 543 de 1950, contra Fidel Castro Ruz y Enrique Benavides acusados de promover disturbios estudiantiles en la ciudad de Cienfuegos. En esta ocasión Fidel asume por primera vez su autodefensa ante los Tribunales de justicia.

El parque de la Audiencia ubicado frente al edificio, tiene emplazado el conjunto monumentalario de mayor valor artístico de la ciudad.

Se corresponde con la Zona 5 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

1. Derrotero

Artículo 1963: Derrotero de la Zona de Protección del Palacio de Justicia "La Audiencia Comienza en la tapia que delimita por el lateral izquierdo la fachada principal del restaurante El Marino (por la Carretera Central), avanza con rumbo sureste por dicha tapia y continua por la pared que delimita por el fondo el Seminternado Orestes de la Torre. Atraviesa la calle Serafín Sánchez y continúa por los patios de las edificaciones que dan su frente a Paseo de la Paz (desde la cafetería hasta la Iglesia Evangélica Los Pinos Nuevos). Gira al suroeste, atraviesa Paseo de la Paz y abarca las viviendas 52, 52-a y 52-b que dan su frente a dicha vía, avanza con rumbo suroeste por los patios de las viviendas que dan su frente a la calle Serafín Sánchez (desde la # 51 hasta la #79). Gira y toma rumbo noreste y avanza paralelo y a 20 metros de la calle Alemán por el área del Palacio de Pioneros hasta alcanzar la Carretera Central, la que atraviesa. Continúa bordeando



vivienda locales de Cultura y los CDR, gira y toma rumbo noreste bordeando por sus fachadas oeste, norte y este la Escuela Fructuoso Rodríguez, gira y atraviesa la calle Villuendas tomando las viviendas 467, 469 y 469-a, gira y continúa desplazándose 33 metros por la Carretera Central, gira y atraviesa esta vía para alcanzar el punto de partida.

2. Estructura de la manzana y trazado urbano.

Artículo 1964: Se mantendrán las características morfológicas y la estructura espacial predominante en la Zona, donde el edificio de La Audiencia y el parque aportan una imagen de gran valor arquitectónico y paisajístico.

Artículo 1965: No se permite afectar el área del monumento, y las áreas que lo complementan (Parque, paredón de fusilamiento del Cuartel de Tarragona).

Artículo 1966: En la zona de Protección se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones y en especial de la manzana en cuestión

Artículo 1967: En la zona de Protección las acciones constructivas que se aprueben se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes, utilizando la medianería y las paredes contiguas, manteniendo la morfología urbana (la manzana).

Artículo 1968: Para toda acción constructiva se respetará el perfil y volumetría urbana, teniendo en cuenta la altura de los puntales y volúmenes predominantes.

a) Disposición de la edificación en la parcela

Artículo 1969: Se caracteriza esta zona por la parcela_compacta, en la que la edificación ocupa el 85 % de la superficie total, y el 15 % restante se dedica a patios y traspatios. El COS mínimo será de 0.75.

3. Régimen de Uso

Artículo 1970: En la zona declarada Monumento Local: Se prohíbe otro uso que difiera del actual. No proceden usos complementarios.

Artículo 1971: Se permite uso en función del descanso en áreas del parque y culturales, previa autorización de los organismos pertinentes, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1972: Para las zonas de Protección se permite el uso residencial y de servicios; y se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 1973: Cualquier intervención en el sector responderá a la función principal y respetando los códigos arquitectónicos y los valores históricos y ambientales, contando con

la aprobación y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Provincial de Monumentos, por constituir una edificación declarada Monumento Local.

Artículo 1974: Es obligatorio para el propietario mantener en buen estado el Monumento, tanto en el parque como el edificio en sí mismo.

Artículo 1975: Con relación a la Protección y Preservación Patrimonial, se respetará lo planteado en el Decreto 55, Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales” (Capítulo VIII) y que se expresa en el Capítulo III Sección II, de estas regulaciones.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 1976: Se respetarán los criterios generales en cuanto a la altura de la edificación y los elementos que lo complementan.

Artículo 1977: Por ser una edificación declarada Monumento Local, se prohíbe sustituir o modificar la carpintería original existente, procediendo a su restauración a menos que presente un mal estado de conservación, y necesite la sustitución por otra con igual diseño y materiales componentes. De proponerse otra variante, será evaluada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1978: Según establece el Artículo 62, del Capítulo X del Decreto Ley 55, “ Las construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

Artículo 1979: Se permite el cercado perimetral de la edificación, delimitando toda el área de césped y parqueos exteriores. Su altura y diseño se adecuará a lo regulado; debiendo contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1980: Procede un diseño funcional, sencillo, esbelto, con materiales duraderos, que pueden ser barras metálicas redondas o cuadradas, nunca corrugadas u otro material de poca durabilidad y aspecto macizo.

6. Alineación de las edificaciones

Artículo 1981: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones existentes que caracterizan a esta zona y contar con la fachada principal paralela o de frente a la vía.

Artículo 1982: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según las características morfológicas del sector, y la predominante en la cuadra en que este ubicada la construcción que se vaya a intervenir o ejecutar.

7. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 1983: Se define para esta zona como acción urbanística la rehabilitación.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 1984: Se permiten acciones de conservación y rehabilitación, según proceda.

c) Acciones Constructivas

Artículo 1985: En la zona declarada Monumento Local, en la edificación y el parque sólo se autorizan acciones de rehabilitación y liberación para despojar de la edificación los elementos añadidos que van en detrimento de su integridad y valor, igualmente para el parque.

Artículo 1986: En la Zona de Protección se permiten acciones constructivas de reparación, ampliaciones, remodelaciones, reconstrucciones y obras nuevas de viviendas e instalaciones previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 1987: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien. En correspondencia con lo planteado en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y el uso del suelo”.

8. Infraestructura

Artículo 1988: Es obligatorio ejecutar mantenimientos sistemáticos de las redes técnicas (acueducto, energía, alcantarillado, comunicación).

Artículo 1989: Se prohíbe el uso de instalaciones tecnológicas visibles en las fachadas, mutilando, además, las dimensiones de los vanos.

Artículo 1990: Se prohíbe el uso del espacio público para cualquier tipo de instalación. (Consultar las regulaciones generales para la ciudad referidas al tema).

Artículo 1991: Teniendo en cuenta los valores excepcionales del edificio de La Audiencia, las propuestas de intervención en la infraestructura técnica (redes hidrosanitarias,

eléctricas, comunicaciones y pluviales) tendrán como regulación principal la reutilización de todo lo existente, lo que conlleva, además, a un mayor ahorro de recursos.

Artículo 1992: Toda propuesta de modificación a las redes debe estar debidamente justificada en la incapacidad de la infraestructura actual para adaptarse a los nuevos requerimientos. En todos los casos debe ser evaluado y aprobado por la Comisión Provincial de Monumentos y de la Dirección Municipal de Planificación Física

Artículo 1993: La iluminación exterior debe responder e integrarse a las características y valores de la edificación, evaluando propuestas que realcen los valores del monumento y el edificio en horarios nocturnos.

Artículo 1994: Se trabajará por la adecuada conservación de los elementos de luminarias interiores y exteriores, tanto en el parque como en el edificio.

Artículo 1995: Se prohíbe la mutilación y sustitución de las mismas, sin la aprobación correspondiente de Comisión Provincial de Monumentos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.

9. Áreas verdes

Artículo 1996: Las áreas verdes se tratarán con arbustivas, césped y árboles de mediano porte, tanto en áreas aledañas a la edificación como en el parque.

Artículo 1997: Mantener con estricto cuidado las áreas verdes exteriores.

10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 1998: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 1999: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”). Considerando que el Palacio de Justicia posee Grado de Protección I, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales, pero sin detrimento de sus valores patrimoniales del inmueble, por lo que se sugiere que se estudie por el fondo del edificio.

11. Carteles y señalizaciones

Artículo 2000: Se valorará la colocación y diseño (color, forma y contenido) de señalizaciones, tanto de estatales como de particulares a partir del análisis de la tipología arquitectónica de la edificación y las características del entorno, por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y las Comisiones Provincial de Monumentos.

Artículo 2001: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

12. Paleta de color

Artículo 2002: Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 2003: El estudio de color de todos los elementos componentes (monumentos conmemorativos, mobiliario urbano, y edificaciones del entorno) debe mantenerse, respetar y aplicar, como premisa de conservación del área, en caso contrario requerirá la valoración de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 2004: El uso del color será de acuerdo a la carta propuesta por la Comisión Provincial de Monumentos para todas las instalaciones del sector.

13. Elementos y Construcciones Ornamentales

Artículo 2005: Es responsabilidad del propietario la custodia y conservación de cualquier intervención restaurativa en los inmuebles, según establece el decreto Ley #55, de la Ley #2 De los Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo 2006: Se conservarán las tarjas y los monumentos conmemorativos, incluyendo el área verde que forma parte de su entorno, a partir de su mantenimiento sistemático, por parte de la Dirección Municipal de Comunales, que siempre tramitará la autorización a la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 2007: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 13. “Elementos y Construcciones Ornamentales Conmemorativos.”

Artículo 2008: El parque de la Audiencia ubicado frente al edificio, tiene emplazado el conjunto monументario de mayor valor artístico de la ciudad, esculpido en mármol de Carrara con los altos relieves en bronce. En tal sentido, el mismo está protegido según lo establecido, por la Ley No.1 “De protección al Patrimonio Cultural” y la Ley No.2 “De Monumentos Nacionales y Locales”. Y cualquier acción de conservación, restauración o mantenimiento deberá ser tramitada con la Comisión Provincial de Monumentos y a la Dirección Municipal de Planificación Física.

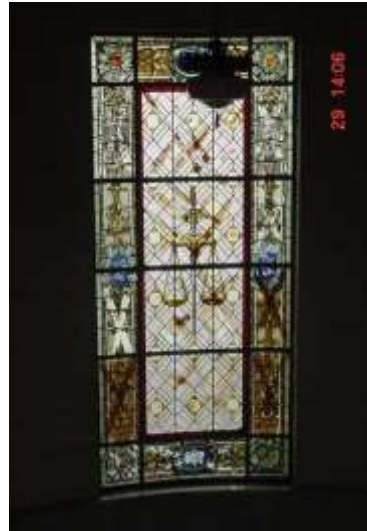


Monumento existente

Artículo 2009: Es responsabilidad del propietario la custodia y conservación de los vitrales existentes en la edificación y de cualquier intervención restaurativa sobre los mismos,

según establece el decreto Ley #55, de las Ley #2 De los Monumentos Nacionales y Locales.

Acciones que atentaron contra la restauración ejecutada en los vitrales



Precintas en cristales



14. Mobiliario Urbano

Artículo 2010: El mobiliario urbano se integrará al conjunto arquitectónico tanto por su diseño como por los materiales a utilizar. Podrá estar inspirado en las variantes anteriores de la etapa republicana.

Artículo 2011: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 12. "Mobiliario Urbano."

Artículo 2012: Se mantendrán y respetarán las características de los bancos (su diseño y color). En caso de deterioro cualquier cambio en el mobiliario será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 2013: Se permite la colocación de cestos de basura los que requerirán la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 2014: Se conservará el sistema de iluminación y luminarias existentes. En caso de deterioro se repondrá el sistema a través de un proyecto eléctrico que será aprobado por Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos.

Artículo 2015: En caso de ser necesario la sustitución de las luminarias solo podrán ser cambiadas por otras de igual o superior calidad y diseño.

Artículo 2016: El mobiliario urbano (señaléticas, tachos de basura, etc.) que se requiera, se colocará de acuerdo a las posibilidades reales del área y previa aprobación por la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos.

15. Espacios Públicos

Artículo 2017: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en este capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 9. “Espacios Públicos.”

B. ZAV III-2 Escuela “Vietnam Heroico”

Artículo 2018: Caracterización

Declarada Monumento Local por Resolución N° 26 del 14 de enero de 1982.

Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Esta construcción, se erige en un entorno de altos valores patrimoniales, históricos y funcionales de la ciudad. En su entorno se encuentra la estación de ferrocarril Marta Abreu del nudo ferroviario del centro del país; la Planta eléctrica, renovada sobre las evidencias de la original, donada en 1895 por Marta Abreu de Estévez a nuestra ciudad; el Hotel Suizo, exponente del eclecticismo santacolareño, entre otro exponentes de la arquitectura de nuestra ciudad.

Fue construida hacia la segunda mitad del siglo XIX y en sus inicios fue concebida para Guarnición de las tropas españolas. Durante la guerra fue usada como Hospital, y finalizada la misma el edificio pasa a tener la función educacional que hasta hoy conserva. En 1916, el Ministerio de Educación y Bellas Artes inaugura en este inmueble la Escuela Normal para Maestros Primarios.

En 1937 se pintan los murales al fresco en las paredes de la escuela, muchos de los cuales prevalecen hasta el día de hoy. Importantes figuras de la plástica cubana participaron en esta labor, entre los que se encuentran Amelia Peláez, Eduardo Abela, René Portocarrero, Jorge Arche, así como alumnos destacados del centro estudiantil.



Escuela “Vietnam Heroico”



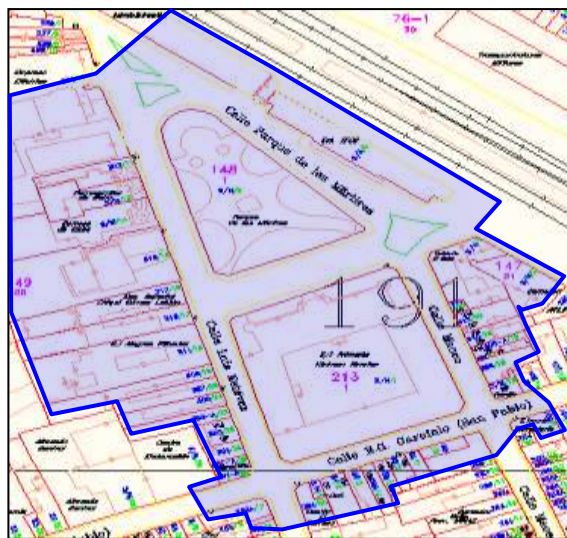
Murales al fresco



El aporte muralista de la Escuela Normal para Maestros de Santa Clara, fue un exponente de la realidad político-social que vivía Cuba y sirvió para poner de manifiesto la realidad inobjetable de la presencia de nuevos valores en nuestras Artes plásticas.

Durante el año 1966 se dispersa provisionalmente la matrícula de la escuela por otras instalaciones, para acometer labores de “reparación” y es cuando el antiguo centro pierde su imagen colonial; los tejados se convierten en los techos monolíticos que hoy posee. Con jardines en la fachada principal, emplazada frente al parque de Los Mártires que le facilita la formación patriótica y cívica de los educandos por el alto valor funcional, histórico y urbanístico que posee.

ZAV III-2 Escuela “Vietnam Heroico”



1. Derrotero

Artículo 2019: Derrotero ZAV III-2 Escuela “Vietnam Heroico”

Comienza en la intersección de las calles José Ramón Leocadio Bonachea y Maceo, avanza con rumbo sureste por la calle Maceo hasta alcanzar la calle R.G. Garófalo (San Pablo), donde gira a la izquierda y avanza con rumbo suroeste hasta alcanzar la calle Luis Estévez, gira y avanza por esta calle con dirección noroeste hasta llegar a la calle J. R. Leocadio Bonachea, por la que avanza con rumbo noreste hasta alcanzar el punto de partida.

Artículo 2020: Derrotero de la Zona de Protección del Monumento Local_Escuela “Vietnam Heroico”

En este caso el edificio, por ocupar una manzana constituye frente de valor obligado para las calles R.G. Garófalo (San Pablo), Máximo Gómez, José Ramón Leocadio Bonachea y Maceo, que lo bordean para abrirse con visuales especiales sobre el área del parque de Los Mártires, la estación de ferrocarril Marta Abreu, el hotel Suizo, la antigua Planta Eléctrica, entre otros; por lo que el Parque y las construcciones que lo circundan se incluyen en la zona de protección.

2. Estructura de la manzana y trazado urbano.

Artículo 2021: En el caso del monumento se mantienen las características morfológicas especiales de manzana compacta que se abre hacia el patio claustral a escala de construcción civil pública. Los jardines en la fachada principal, facilitan la comunicación con el parque enfrentado, sirviendo este para muchas actividades patriótica y del proceso docente educativo.

Artículo 2022: No se permite la modificación morfológica del monumento y su zona de protección.

Artículo 2023: Se respetará la morfología del trazado urbano del sector. No se permite su modificación.

Artículo 2024: En la zona de Protección se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones y en especial de la manzana en cuestión.

Artículo 2025: En la zona de Protección, por lo irregular de las manzanas, -unas colindan con el río y otras con la vía férrea- las acciones constructivas que se aprueben se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes, y sus límites físicos, utilizando la medianería y las paredes contiguas, en las áreas de frentes de valor y el lote exento con jardín para el entorno del Parque.

Artículo 2026: Para toda acción constructiva se respetará el perfil y volumetría urbana, teniendo en cuenta la altura de los puntales predominantes.

d) Disposición de la edificación en la parcela

Artículo 2027: Se caracteriza esta zona por la parcela compacta, medianera o exenta en la que la edificación ocupa el 85 % de la superficie total, y el 15 % restante se dedica a patios y traspatios.

3. Régimen de Uso

Artículo 2028: En la zona declarada Monumento Local se prohíbe otro uso que difiera del actual.

Artículo 2029: Procede evaluar un uso cultural- educativo más adecuado que facilite el disfrute pleno de esta joya del patrimonio santaclareño.

Artículo 2030: Se permite uso en función del descanso, la espera, actividades patrióticas, etc. en áreas del parque. Cualquier uso ajeno deberá ser evaluado previa autorización de los organismos pertinentes, oído el criterio de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 2031: Para las zonas de Protección se permite el uso residencial y de servicios; y se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.

Artículo 2032: En el caso de la Planta Eléctrica deberán ordenarse las actividades más nobles de centro urbano que sean permisibles y proyectar la salida de las más agresivas para este entorno.



Parque de Los Mártires

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2033: Es obligación de los propietarios del área de protección mantener en buen estado su patrimonio.

Artículo 2034: Es obligatorio para el propietario mantener en buen estado el Monumento.

Artículo 2035: Con relación a la Protección y Preservación Patrimonial, se respetará lo planteado en el Decreto 55, Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales” (Capítulo VIII) y que se expresa en el Capítulo III Sección II, de estas regulaciones. Válido para todos los propietarios.

Artículo 2036: El mobiliario urbano se integrará al conjunto arquitectónico tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2037: Se respetarán los criterios generales en cuanto a la altura de la edificación y los elementos que lo complementan.

Artículo 2038: La carpintería de la fachada principal es de obligatoria protección y conservación.

Artículo 2039: Por el nivel de deterioro de la carpintería de las fachadas secundarias procede la sustitución por metal y cristal con la misma tipología, previa aprobación de la Dirección de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 2040: Según establece el Artículo 62, del Capítulo X del Decreto Ley 55, “ Las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

Artículo 2041: El cercado perimetral de la fachada principal debe conservarse, así como los elementos de tarja que posee.

6. Alineación de las edificaciones.

Artículo 2042: Se respetará las alineaciones predominantes y existentes que caracterizan a esta zona para contar con la fachada principal paralela o de frente a la vía.

Artículo 2043: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según las características morfológicas del sector, y la predominante en la cuadra en que este ubicada la construcción que se vaya a intervenir o rehabilitar.

7. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2044: Se define para esta zona como acción urbanística la rehabilitación. Las decisiones sobre adoquinado que envuelve el Parque deberán contar con la aprobación multidisciplinaria de los organismos competentes y la Comisión Provincial de Monumentos.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2045: Se permiten acciones de conservación y rehabilitación, según proceda.

c) Acciones Constructivas

Artículo 2046: En la zona declarada Monumento Local, en la edificación sólo se autorizan acciones de rehabilitación y liberación para despojar de la edificación los elementos añadidos, que van en detrimento de su integridad y valor. Para el caso de la conservación de las pinturas murales se deberán ejecutar acciones de conservación-restauración y la protección con acrílicos sobre paredes, justo donde existe pintura mural.

Artículo 2047: En la Zona de Protección se permiten acciones constructivas de conservación, rehabilitación, liberación, y restauración según sea el caso, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 2048: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien. En correspondencia con lo planteado en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y el uso del suelo”.

8. Infraestructura

Artículo 2049: Es obligatorio ejecutar mantenimientos sistemáticos de las redes técnicas (acueducto, energía, alcantarillado, comunicación).

Artículo 2050: Se prohíbe el uso de instalaciones tecnológicas visibles en las fachadas, mutilando, además, las dimensiones de los vanos.

Artículo 2051: Se prohíbe el uso del espacio público para cualquier tipo de instalación. (Consultar las regulaciones generales para la ciudad referidas al tema)

Artículo 2052: La iluminación exterior debe responder e integrarse a las características y valores de la edificación.

Artículo 2053: Procede la evaluación de propuestas que realce los valores del monumento y el edificio en horarios nocturnos.

Artículo 2054: Se trabajará por la adecuada conservación de los elementos de luminarias interiores y exteriores, tanto en el parque como en el edificio y el entorno.

Artículo 2055: Se prohíbe la mutilación y sustitución de las mismas, sin la aprobación correspondiente de Comisión Provincial de Monumentos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.

9. Áreas verdes

Artículo 2056: Las áreas verdes se tratarán con arbustivas, césped y árboles de mediano porte, para el parque.

Artículo 2057: Mantener con estricto cuidado las áreas verdes exteriores en las construcciones del área.

Artículo 2058: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”. y en éste capítulo 4 Epígrafe 4.1.1. Zona Protección (ZCH-1), aspecto 10 “Áreas verdes”.

10. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2059: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2060: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”) siempre que sea posible. En el caso del parque ya fue resuelto este requerimiento.

11. Carteles y señalizaciones

Artículo 2061: Se valorará la colocación y diseño (color, forma y contenido) de señalizaciones, tanto de estatales como de particulares a partir del análisis de la tipología arquitectónica de la edificación y las características del entorno, por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y las Comisiones Provincial de Monumentos.

Artículo 2062: Las señaléticas ubicadas en el triángulo de intercesión de las calles Unión y Maceo no cumplen los requisitos de los tótems aprobados para la ciudad.

Artículo 2063: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 2 “Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana”, Sección XIII “Carteles y señalizaciones”.

12. Paleta de color

Artículo 2064: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

Artículo 2065: El estudio de color de todos los elementos componentes (monumentos conmemorativos, mobiliario urbano, y edificaciones del entorno) debe mantenerse, respetar y aplicar, como premisa de conservación del área, en caso contrario requerirá la valoración de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 2066: El uso del color será de acuerdo a la carta propuesta por la Comisión Provincial de Monumentos para todas las instalaciones del sector.

13. Elementos y Construcciones Ornamentales

Artículo 2067: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunes mantener en buen estado de conservación los monumentos conmemorativos del parque de Los Mártires.

Artículo 2068: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Educación preservar y mantener en buen estado de conservación las pinturas murales y facilitar el disfrute perceptivo de estas por cuantas personas lo deseen.

Artículo 2069: La Dirección de Educación, la Comisión de Monumentos y el Centro Provincial de Patrimonio gestionarán de mutuo acuerdo la restauración de las pinturas murales, según procede por la ley #1 de Protección al Patrimonio Cultural.

III. Valor IV: Zonas pendientes de Declaración

Artículo 2070: Áreas que aunque no estén en ninguna declaratoria actualmente, poseen valores relevantes para la localidad y que deben ser conservados.

Artículo 2071: Conforman esta zona:

- ZAV IV-1 Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes
- ZAV IV-2 Sitios y edificaciones vinculados con la Batalla de Santa Clara

A. ZAV IV-1 Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes

Artículo 2072: Caracterización

Su delimitación responde a las áreas cuyo valor es objeto de la preservación de actividades que puedan transformar estos y se regularán los usos y acciones permitidos. Incluyéndose el área de Valor Endémico existente. Se localiza al Sur-Este de la ciudad, formando parte de las Alturas de Cubanacán y es atravesada por uno de los afluentes del río Yabú. Limita al norte con el Reparto “José Martí”, al sur con la carretera que conduce al Hotel “Los Caneyes” y al Este con la “Escuela Formadora de Maestros” y una extensión total de 27 ha.

El área conserva algunos parches de la vegetación original de Matorral xeromorfo espinoso sobre serpentinitas, con valores únicos, (desde el punto de vista florístico) y que funciona como un punto importante del afloramiento de serpentinitas en la ciudad.

Se corresponde con el Lote 10 de la Empresa Forestal, el cual no está sujeto a ninguna acción de conservación y está sometido a un conjunto de amenazas, que de continuar, conllevarán a su desaparición y con ello de toda la biodiversidad que contiene.

Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 2073: Regulaciones específicas

- a. No se permite alterar, con ninguna acción, el lote de valor endémico que afecte la biodiversidad que éste tiene.
- b. Hasta tanto no se culminen los estudios que realiza el Jardín Botánico de la Universidad Central “Marta Abreu de las Villas” y el CITMA, no podrán realizarse acciones que atenten contra la declaratoria de endemismo local de Santa Clara.
- c. Sólo se permiten acciones de conservación de esta área que rescaten sus valores como **zona de desarrollo educacional y Ambiental**, por su pequeño tamaño, cercanía a la ciudad y otros valores que atesora.
- d. Considerando la existencia de valores naturales de este sitio con Valor Endémico, se prohíbe todo tipo de acción constructiva (ya sea por entidades particulares o estatales), colocación de vallas, carteles, etc., sin contar con la aprobación correspondiente de la Dirección Municipal de Planificación Física y el CITMA.
- e. Se prohíbe la afectación de la vegetación y la fauna existente en la zona propuesta a declarar como Endemismo Local.
- f. Se prohíbe la construcción de edificaciones industriales, de Producción y cualquier otro carácter siempre y cuando no sea aprobado por las entidades pertinentes.
- g. Se permite el uso como parque ecológico natural con carácter sociocultural, con actividades vinculadas al descanso, la recreación y fines didácticos, siempre que no se afecten los valores del área.

B. ZAV IV-2 Sitios y edificaciones vinculados con la Batalla de Santa Clara

Artículo 2074: Caracterización

Abarca los sitios vinculados con la Batalla de Santa Clara, importante hecho histórico y decisivo para el triunfo de la Revolución. Dentro de éstos se incluyen sitios declarados y los aún pendientes de declaratoria (**Ver Anexo II**). Se corresponde con la Zona 4 y 5 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 2075: Regulaciones específicas

- a) Todos los sitios y edificaciones pendientes de declaratorio, se preservarán de toda acción constructiva hasta tanto se culminen los estudios y se dicte la declaración según la categoría del patrimonio que se decida por la Comisión Nacional de Patrimonio.
- b) Una vez declarado Monumento Nacional o Monumento Local el sitio, construcción o edificación, se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la “Ley de Monumentos Nacionales y Locales”, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda por el grado establecido para cada bien.

Artículo 2076: Con relación a la protección y preservación Patrimonial, cuando se otorgue la categoría del patrimonio se respetará lo planteado en el Decreto 55, Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales” (Capítulo VIII) y que se expresa en el Capítulo III Sección II, Protección y Preservación Patrimonial de estas regulaciones.

4.1.8. ZONA ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (ZEPAV)

Artículo 2077: Constituyen instalaciones de importancia para el esparcimiento de la población, con predominio del área verde y valores paisajísticos, así como el área verde de las Márgenes de los ríos y otras áreas verdes residuales
Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

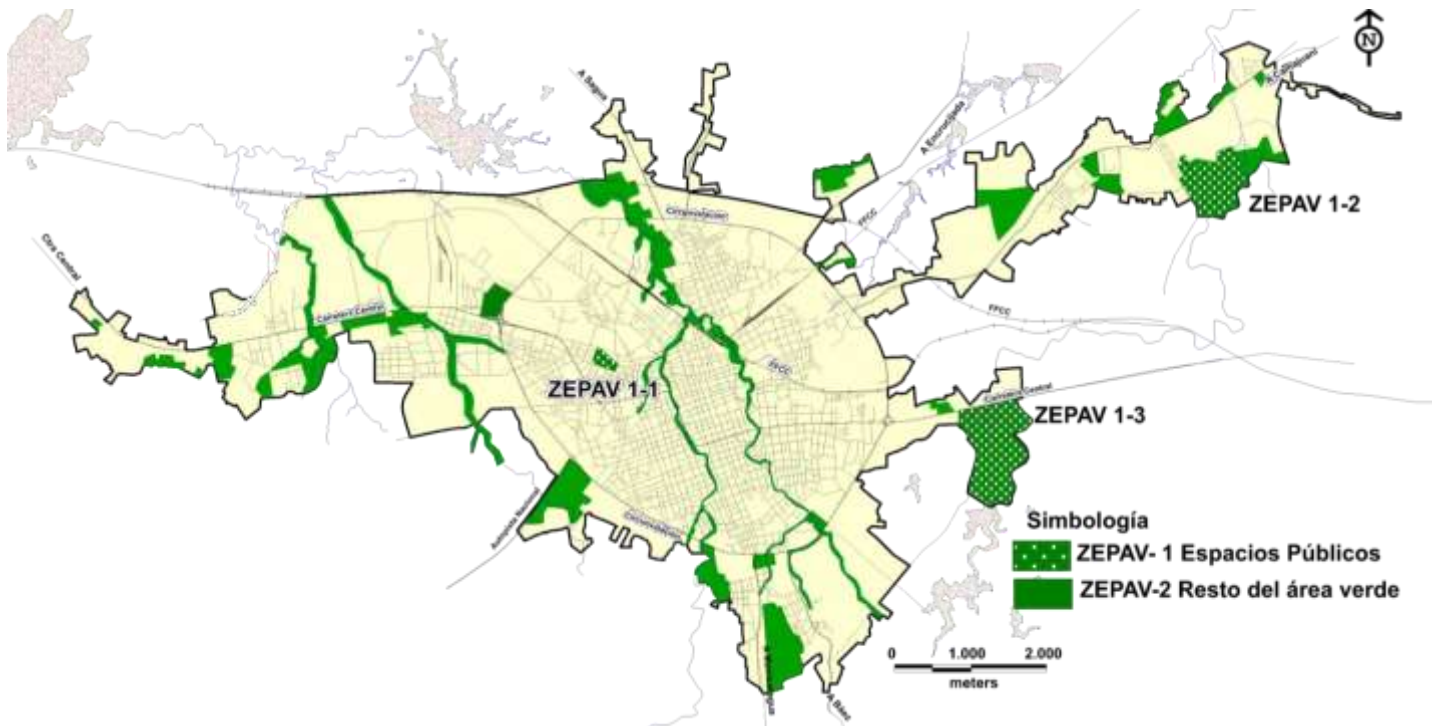


Parque Zoológico Camilo Cienfuegos

Artículo 2078: Se consideran dentro de esta zona:

- Espacios Públicos (ZEPAV 1)
 - a) Parque Zoológico *Camilo Cienfuegos* (ZEPAV 1-1).
 - b) Jardín Botánico (ZEPAV 1-2).
 - c) Parque Arco Iris (ZEPAV 1-3).
- Resto del área verde (ZEPAV 2)

Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes (ZEPAV)



I. Espacios Públicos (ZEPAV 1)

A. *Parque Zoológico Camilo Cienfuegos (ZEPAV 1-1).*

Artículo 2079: Caracterización

El Parque Zoológico Camilo Cienfuegos (ZEPAV 1-1), con carácter provincial, constituye un elemento fundamental en la estructuración de la ciudad y sus espacios verdes y recreativos. Ocupa un área de 5.4ha en el noroeste en la trama compacta. Su función está respaldada por la exposición de animales, áreas de descanso, juegos infantiles, actividades gastronómicas y espacios verdes.



1. Derrotero

Artículo 2080: Derrotero *Parque Zoológico Camilo Cienfuegos (ZEPAV 1-1)*

Partiendo de la calle 1ra. del Reparto Tirso Díaz por la Avenida Calixto García hasta la calle Bosque donde giramos en dirección Sur hasta interceptar la calle Prolongación de Independencia, girando en dirección Oeste por ésta hasta interceptar la calle 1ra. y girar con dirección norte al punto de partida en la Avenida Calixto García.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2081: Se respetará la estructura del parque definida por las áreas destinadas a la exposición de animales, área de parque infantil y recreativo para niños, anfiteatro y la zona para ofertas gastronómicas, articulado con senderos peatonales y espacios verdes.

Artículo 2082: Se mantendrá el coeficiente de ocupación y utilización del suelo bajo, solo complementado por construcciones de una planta y de complemento a la función.

3. Régimen de Uso

Artículo 2083 Se aprueban los usos recreativos y gastronómicos en función de la razón de ser del área.

Artículo 2084: Quedan prohibidos los usos vivienda, industria, talleres, almacenes.

Artículo 2085: Podrán ser aprobados aquellos usos como puestos médicos, kioscos y otros que se deriven de la razón de ser y el carácter de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2086: No se autorizan los cambios de usos, modificaciones y alteración de las funciones que caracterizan el entorno sin la aprobación de las autoridades competentes



4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2087: Las intervenciones en la zona del parque se realizarán atendiendo a un proyecto integral que coordine y oriente las acciones de las diferentes actividades. En todos los casos se revisarán y aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Provincial de Patrimonio.

Artículo 2088: La colocación de kioscos u otros elementos transitorios no podrán en ninguno de los casos ocasionar daños a las características morfológicas y medioambientales de la zona

Artículo 2089: La tipología arquitectónica en las nuevas construcciones será con materiales de calidad y diseños que valoricen el entorno.

Artículo 2090: Con relación al mobiliario urbano se dispone:

- a) Se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.
- b) Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).



Artículo 2091: Los juegos infantiles se agruparán en áreas protegidas cercanas a las áreas de los adultos complementándose mutuamente.

Artículo 2092: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación. Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 2093: Los usos temporales y transitorios tendrán un diseño adecuado que valoricen el entorno en que se ubican

Artículo 2094: Se recomienda utilizar el agua como un componente del diseño formando espejos, fuentes, cascadas.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2095: Los elementos que limitan las jaulas de los animales de los recorridos peatonales (para evitar contacto directo de los usuarios con las jaulas), no tendrán como máximo una altura de 0,90 metros y serán transparentes, pudiendo utilizar materiales metálicos y malla perlee.



Artículo 2096: La cerca perimetral del parque mantendrá la transparencia característica del parque, para lo que podrán combinarse tramos ciegos con celosías, malla perlee u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 2097: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo III Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.1. “Tipos y Elementos de Fachada”

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2098: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento del Parque.

Artículo 2099: La ejecución de obras nuevas tiene la obligación de dotar al parque de los elementos urbanísticos necesarios (redes, vías, etc.).

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2100: Se permite acciones de conservación, consolidación y rehabilitación de las edificaciones existentes.

Artículo 2101: Sólo se autorizan nuevas construcciones en correspondencia con la razón de ser del sector.

c) Materiales de construcción.

Artículo 2102: Se utilizarán materiales de alta calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al conjunto y con predominio de mampostería en paredes y cubierta plana de hormigón armado.

Artículo 2103: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las características constructivas del área, con los existentes en el entorno y la zona en que se ubiquen.

Artículo 2104: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

7. Infraestructura

Artículo 2105: Los senderos peatonales podrán ser o no pavimentados y tendrán una dimensión no menor de 0.75m y una altura bajo las ramas de 4.5m.

Artículo 2106: Se considera de carácter obligatorio mantener el área reforestada fundamentalmente a lo largo de las vías, aceras y senderos con árboles que proporcionen sombra.

Artículo 2107: Todas las vías, senderos y caminos serán iluminados de acuerdo a la categoría de los mismos.



Circulación peatonal que articula el Parque

Artículo 2108: Se considera de carácter obligatorio la adecuada iluminación de los inmuebles enclavados en el parque, los senderos peatonales y vías interiores.

8. Áreas verdes

Artículo 2109: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área, Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 2110: La vegetación y el área verde existente en la zona no serán alteradas o modificadas sin la aprobación previa de la Dirección de Comunales.

Artículo 2111: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales de la zona.

Artículo 2112: La quema, tala o destrucción del recurso flora queda prohibida en esa zona y únicamente se podrá hacer en casos excepcionales previa aprobación de los organismos competentes (Servicio Estatal Forestal, Ministerio del Interior, CITMA, etc.).

Artículo 2113: La creación de nuevas formaciones vegetales, se realizará sobre la base del conocimiento científico de los paisajes con el objetivo de mejorarlos, no permitiéndose la modificación de la estructura de los bosques naturales o artificiales.

Artículo 2114: Toda acción constructiva tendrá carácter restringido por lo que en todos los casos se requerirá de Licencia Ambiental y Estudio de Impacto previo a la emisión de la Licencia de Construcción.

Artículo 2115: Crear áreas frondosas, heterogéneas, densamente arboladas y cubiertas con vegetación que reproducen condiciones ambientales donde se intercalan espacios funcionales de diversa índole (paseos, glorietas, fuentes, jardines, lagos, etc.).

Artículo 2116: No se permite la implantación de especies venenosas, espinosas y dañinas en las áreas de juegos de los niños, que ofrezcan peligros a los infantes.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2117: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2118: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”).

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2119: Todas las instalaciones y áreas del conjunto contarán con señalizaciones.

Artículo 2120: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo III Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.2. Sobre el “Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”, Punto 5. “Carteres y Señalizaciones”.

Artículo 2121: Se considera de carácter obligatorio la señalización y adecuada iluminación de los inmuebles enclavados en el parque.

11. Paleta de color.

Artículo 2122: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 2123: El color constituirá un elemento integrador ya sea por analogía o contraste, por lo que debe estudiarse armónicamente en toda la zona.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2124: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica, Punto 1 “Mobiliario urbano”.

Artículo 2125: Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

Artículo 2126: El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar

13. Espacios Públicos

Artículo 2127: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

B. Jardín Botánico (ZEPAV 1-2).

Artículo 2128: Caracterización

El Jardín Botánico (ZEPAV 1-2), está situado hacia el noreste de la ciudad en áreas de la Universidad Central, constituyen 130ha de valor paisajístico y gran variedad de plantas, distribuidas por órdenes, familias y género.



Jardín Botánico

1. Derrotero

Artículo 2129: Derrotero **Jardín Botánico (ZEPAV 1-2)**

Partiendo del acceso principal interior de la Universidad y el río Ochoa se continúa bordeando este último hasta encontrarse con el límite urbano hasta interceptarse con la calle 14 y bordear la zona de viviendas de Reparto Universitario para continuar bordeando el Centralito y los edificios docentes universitarios hasta tropezarse con el vial de acceso al Botánico y continuar bordeando la instalaciones universitarias y el comedor hasta el vial Principal interior por donde se dobla en dirección este hasta el punto inicial en el río Ochoa.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2130: Se respetará la estructura del área del jardín definida y de gran valor paisajístico, con predominio de la variedad de plantas, distribuidas por órdenes, familias y género, articulado con senderos peatonales.

Artículo 2131: Se mantendrá el coeficiente de ocupación y utilización del suelo bajo, solo complementado por algunas construcciones de una planta y de complemento a la función, predominando totalmente la vegetación.

3. Régimen de Uso

Artículo 2132: Se aprueban los usos:

- a) Recreativos y gastronómicos en función de la razón de ser del área.
- b) Podrán ser aprobados aquellos usos como puestos médicos, kioscos y otros que se deriven de la razón de ser y el carácter de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2133: Quedan prohibidos:

- a) Los usos vivienda, industria, talleres y almacenes.
- b) Los cambios de usos, modificaciones y alteración de las funciones sin la aprobación de las autoridades competentes.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2134: Las intervenciones en la zona del parque se realizarán atendiendo a un proyecto integral que coordine y oriente las acciones a realizar. En todos los casos se revisarán y aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física, la Dirección Provincial de Patrimonio y el CITMA.

Artículo 2135: La colocación de kioscos u otros elementos transitorios no podrán en ninguno de los casos ocasionar daños a las características morfológicas y medioambientales de la zona.



Vista de especies del Jardín Botánico

Artículo 2136: Canalizar las circulaciones peatonales a través de jerarquizados flanqueados por filas de árboles de sombra separados regularmente que comuniquen diferentes áreas.

Artículo 2137: Ubicar paseos perimetrales y de borde combinando alineaciones rectas y curvas que cualifiquen los espacios y faciliten el disfrute y la percepción paisajística.

Artículo 2138: Se recomienda utilizar el agua como un componente del diseño formando espejos, fuentes, cascadas, etc.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2139: Se admite el cercado general del área.

Artículo 2140: La cerca perimetral mantendrá la transparencia característica del parque, para lo que podrán combinarse tramos ciegos con celosías, malla perlee u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 2141: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo III Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.1. “Tipos y Elementos de Fachada”.

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2142: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento del Jardín Botánico.

Artículo 2143: La ejecución de obras nuevas tiene la obligación de dotar al parque de los elementos urbanísticos necesarios (redes, vías, etc.) que complementan la función principal

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2144: Sólo se autorizan nuevas construcciones en correspondencia con la razón de ser de la zona.

Artículo 2145: Se permite acciones de conservación, consolidación y rehabilitación de las edificaciones existentes.

c) Materiales de construcción.

Artículo 2146: Con relación a los materiales se dispone:

- a) Utilizar materiales de alta calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al conjunto.

Artículo 2147: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

7. Infraestructura

Artículo 2148: Los senderos peatonales serán no pavimentados y tendrán una dimensión no menor de 0.75m y una altura bajo las ramas de 4.5m.

Artículo 2149: Se considera de carácter obligatorio la adecuada iluminación de los inmuebles enclavados en el parque, los senderos peatonales y vías interiores.

8. Áreas verdes

Artículo 2150: La vegetación y el área verde existente en la zona no serán alteradas o modificadas sin la aprobación previa de la Dirección de Comunales.

Artículo 2151: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales de la zona.

Artículo 2152: La quema, tala o destrucción del recurso flora queda prohibida en esa zona y únicamente se podrá hacer en casos excepcionales previa aprobación de los organismos competentes (Servicio Estatal Forestal, Ministerio del Interior, CITMA, etc.).

Artículo 2153: La creación de nuevas formaciones vegetales, se realizará sobre la base del conocimiento científico de los paisajes con el objetivo de mejorarlos, no permitiéndose la modificación de la estructura de los bosques naturales o artificiales.

Artículo 2154: Toda acción constructiva tendrá carácter restringido por lo que en todos los casos se requerirá de Licencia Ambiental y Estudio de Impacto previo a la emisión de la Licencia de Construcción.

Artículo 2155: Crear áreas frondosas, heterogéneas, densamente arboladas y cubiertas con vegetación que reproducen condiciones ambientales favorables.

Artículo 2156: Modelar y vincular espacios llanos y elevaciones formando unidades paisajísticas diferenciadas.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2157: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2158: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”)

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2159: Todas las instalaciones y áreas del conjunto contarán con señalizaciones.

Artículo 2160: Los senderos peatonales estarán adecuadamente señalizados orientando el recorrido.

Artículo 2161: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. “Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

11. Paleta de color.

Artículo 2162: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el Punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2163: Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

Artículo 2164: El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 2165: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica, Punto 1 “Mobiliario urbano”.

13. Espacios Públicos

Artículo 2166: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

C. Parque Arco Iris (ZEPAV 1-3)

Artículo 2167: Caracterización

Forma parte del primer anillo del Parque “Carlos Marx”, el cual constituye un elemento fundamental de la estructuración urbana al garantizar de manera plena las funciones de recreación y esparcimiento con favorables condiciones naturales y ambientales que incidan positivamente en la calidad de vida de la población. El primer anillo abarca un área de 126ha cuyos límites se encuentran definidos por el norte con la Carretera Central, por el sur el segundo anillo del



parque Carlos Marx, por el este el Camino de las Yagrumas y por el oeste por la Carretera al Plan Mango.

Se corresponde con la Zona 3 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

1. Derrotero

Artículo 2168: Derrotero **Parque Arco Iris (ZEPAV 1-3)**

Partiendo de la intersección Carretera Central y el vial de acceso a la presa Ochoa se continúa bordeando todo este vial que coincide con el límite urbano hasta interceptarse este con la Carretera Central se sigue por esta hasta el punto inicial.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2169: Se respetará la estructura del parque, dada por la existencia de importantes instalaciones gastronómicas, parques infantiles, pabellón de exposiciones, instalaciones deportivas como son el campo de tiro y la pista de motocross, articulado por senderos peatonales, vías y parqueos. El COS y CUS se mantendrá bajo, con predominio de vegetación y espacios libres

Artículo 2170: Se mantendrá el coeficiente de ocupación y utilización del suelo bajo, solo de complemento a la función, predominando los espacios con la vegetación.

3. Régimen de Uso

Artículo 2171: Se aprueban los usos recreativos y gastronómicos en función de la razón de ser del área.

Artículo 2172: Quedan prohibidos los usos vivienda, industria, talleres, almacenes.

Artículo 2173: Podrán ser aprobados aquellos usos como puestos médicos, kioscos y otros que se deriven de la razón de ser y el carácter de la zona, previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2174: Las intervenciones en la zona del parque se realizarán atendiendo a un proyecto integral que coordine y oriente las acciones. En todos los casos se revisarán y aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2175: Se permite la colocación de kioscos u otros elementos transitorios. No podrán en ninguno de los casos ocasionar daños a las características morfológicas y medioambientales de la zona



Área Recreativa

Artículo 2176: La tipología arquitectónica en las nuevas construcciones será con materiales de calidad y diseños que valoricen el entorno.

Artículo 2177: Los usos temporales y transitorios tendrán un diseño adecuado que valoricen el entorno en que se ubican.

Artículo 2178: Los juegos infantiles se agruparán en áreas protegidas cercanas a las áreas de los adultos complementándose mutuamente.

Artículo 2179: Se recomienda utilizar el agua como un componente del diseño formando espejos, fuentes, cascadas, etc.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2180: Con relación al cercado de estas áreas se dispone:

- a) Se admite el cercado de las diferentes áreas que componen el parque, sin obstruir la libre circulación entre éstas.
- b) La cerca perimetral mantendrá la transparencia característica del parque, para lo que podrán combinarse tramos ciegos con celosías, malla perlee u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 2181: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo III Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.1. Tipos y Elementos de Fachada.

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2182: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento del sector.

Artículo 2183: La ejecución de obras nuevas tiene la obligación de dotar al parque de los elementos urbanísticos necesarios (redes, vías, etc.) que complementan la función principal.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2184: Sólo se autorizan nuevas construcciones en correspondencia con la razón de ser del Parque.

c) Materiales de construcción

Artículo 2185: Con relación a los materiales se dispone:

- a) Utilizar materiales de calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al conjunto.

Artículo 2186: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

7. Infraestructura

Artículo 2187: Los senderos peatonales podrán ser o no pavimentados y tendrán una dimensión no menor de 0.75m y una altura bajo las ramas de 4.5m.

Artículo 2188: Se considera de carácter obligatorio mantener el área reforestada fundamentalmente a lo largo de las vías, aceras y senderos con árboles que proporcionen sombra.

Artículo 2189: Todas las vías, senderos y caminos serán iluminados de acuerdo a la categoría de los mismos.

Artículo 2190: Se considera de carácter obligatorio la adecuada iluminación de los inmuebles enclavados en el parque, los senderos peatonales y vías interiores.

8. Áreas Verdes

Artículo 2191: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 2192: La vegetación y el área verde existente en la zona no serán alteradas o modificadas sin la aprobación previa de la Dirección de Comunales, Flora y Fauna y el CITMA.



Artículo 2193: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales de la zona.

Artículo 2194: La quema, tala o destrucción del recurso flora queda prohibida en esa zona y únicamente se podrá hacer en casos excepcionales previa aprobación de los organismos competentes (Servicio Estatal Forestal, Ministerio del Interior, CITMA, etc.).

Artículo 2195: La creación de nuevas formaciones vegetales, se realizará sobre la base del conocimiento científico de los paisajes con el objetivo de mejorarlos, no permitiéndose la modificación de la estructura de los bosques naturales o artificiales.

Artículo 2196: Toda acción constructiva tendrá carácter restringido por lo que en todos los casos se requerirá de Licencia Ambiental y Estudio de Impacto previo a la emisión de la Licencia de Construcción.

Artículo 2197: Crear áreas frondosas, heterogéneas, densamente arboladas y cubiertas con vegetación que reproducen condiciones ambientales donde se intercalan espacios funcionales de diversa índole (paseos, áreas de descanso, juegos, fuentes, jardines, lagos, etc.).

Artículo 2198: No se permite la implantación de especies venenosas, espinosas y dañinas en las áreas de juegos de los niños, que ofrezcan peligros a los infantes.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2199: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2200: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”).

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2201: Todas las instalaciones y áreas del conjunto contarán con señalizaciones.

Artículo 2202: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. “Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

Artículo 2203: Los senderos peatonales estarán adecuadamente señalizados, orientando el recorrido.



Acceso principal Parque arco Iris

11. Paleta de color

Artículo 2204: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el Punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 2205: El color constituirá un elemento integrador ya sea por analogía o contraste, por lo que debe estudiarse armónicamente en todo el sector.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2206: Con relación al mobiliario urbano se dispone:

- a) El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.
- b) Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

13. Espacios Públicos

Artículo 2207: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

II. Resto del Área Verde (ZEPAV 2)

Artículo 2208: Caracterización

Se considera área verde el conjunto de espacios que se encuentran articulados entre sí y con el resto del territorio, en los cuales la vegetación o el verde constituyen un elemento principal en su composición. Cumple, además, una gama diversa de funciones en la ciudad, tanto como elemento componente del paisaje y el medio ambiente, así como pieza estructuradora de la trama urbana.

Se consideran áreas verdes: las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas en el perímetro urbano, el área verde de las márgenes de los ríos Bélico y Cubanicay y aquellos afluentes que se encuentran dentro del límite urbano de la ciudad y otras áreas verdes residuales, como isletas, grandes áreas ocupadas por organopónicos, entre otras.

Se corresponde según la Zona en que se encuentre de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 2209: Acciones constructivas

- Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.
- Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.
- Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 2210: Régimen de uso

- Se autoriza la inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, zonas residenciales, etc. Teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema.

Artículo 2211: Regulaciones Específicas

- Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. "Sobre las Áreas Verdes.
- El uso permitido para estas zonas continuará siendo como espacios verdes. Sólo en el caso de las grandes áreas de los organopónicos, podrá ser ocupada por funciones

Área verde en parterres y separadores de vías



Ladera del río Cubanicay



definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano en el momento que se presente la inversión.

- c) No se permitirá la ubicación de puntos para el depósito de residuales, ni desechos sólidos en éstas zonas verdes.
- d) Las acciones constructivas que se permiten estarán encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de la zona.
- e) Se permite el uso forestal en estas zonas, así como plantas de jardinería.
- f) Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica tradicional, dentro de la zona de valor y en edificaciones declaradas monumentos.
- g) Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada para:
 - Para absorber el polvo, ruidos y gases.
 - Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.
- h) Se combinarán especies que garanticen la floración y el follaje todo el año.

4.1.9. ZONA GRANDES INSTALACIONES (ZGI)

Artículo 2212: La Zona Grandes Instalaciones (ZGI) está compuesta por aquellas áreas donde predominan las instalaciones educacionales, hospitalarias, Subcentros de ciudad y el Cementerio Municipal.

Se corresponde con la Zona 3,4 y 5, según sea el caso, de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII.**

Artículo 2213: La estructuración de la Zona Grandes Instalaciones (ZGI) es la siguiente:

- ZGI-1 Instalaciones Hospitalarias
- ZGI-2 Instalaciones Educacionales
- ZGI-3 Subcentros de ciudad
- ZGI-4 Cementerio



A. ZGI-1 Instalaciones Hospitalarias

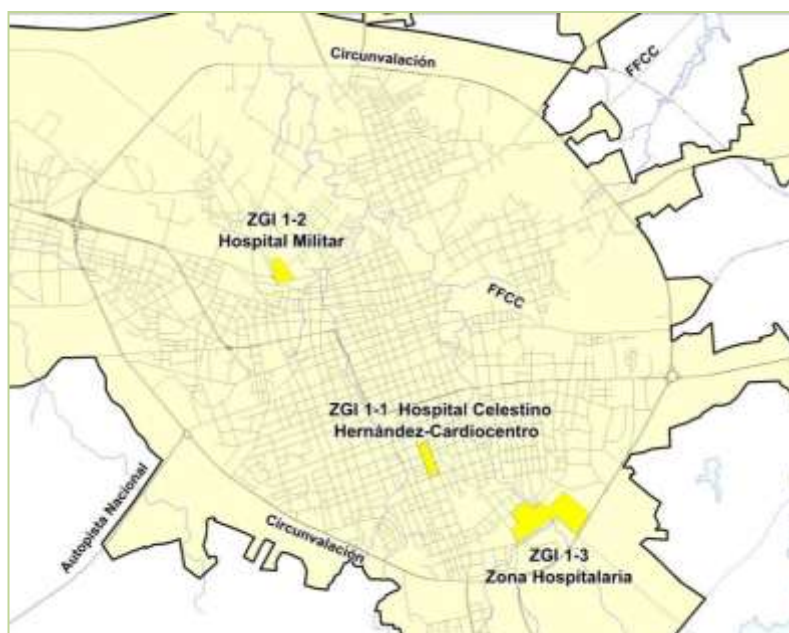
Artículo 2214: Constituyen las principales instalaciones hospitalarias, las cuales tienen carácter regional dados los servicios especializados que ofertan, tanto a la población de la ciudad, la provincia y a otras regiones cercanas.

Se corresponde con la Zona 4(Hospital Militar y Zona Hospitalaria) y 5(Hospital Celestino Hernández-Cardiocentro) de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 2215: Se consideran dentro de este sector:

- ZGI-1-1 Hospital Celestino Hernández-Cardiocentro,
- ZGI-1-2 Hospital Militar.
- ZGI-1-3 Zona Hospitalaria

ZGI-1-1 Hospital Celestino Hernández-Cardiocentro



Hospital Materno



**Hospital Provincial
Celestino Hernández**

Artículo 2216: Caracterización

a) **ZGI-1-1 Hospital Celestino Hernández-Cardiocentro:** Importantes instalaciones de salud ubicadas en la trama central y compacta de la ciudad, las cuales brindan servicios especializados y docencia a la provincia y la región central del país. La conforman el Hospital Provincial Celestino Hernández (Hospital Viejo) y el Cardiocentro.

b) **ZGI-1-2 Hospital Militar:**

Instalación hospitalaria ubicada hacia el noroeste de la ciudad en la trama central y compacta. Brinda servicios generales, especializados y docencia, fundamentalmente al sector militar y a la población residente en la zona. Se caracteriza por bloques aislados de baja altura enlazados por galerías y rodeados de vegetación.

- c) **ZGI-1-3 Zona Hospitalaria:** Zona que agrupa servicios de salud y comerciales. En este se encuentran instalaciones de salud ubicadas al sur-sureste de la ciudad, las cuales brindan servicios especializados y docencia a la provincia y la región central del país.

Esta área abarca tres importantes hospitales (Infantil, Materno y el hospital Docente-Clinico-Quirúrgico), una Clínica Estomatológica, una Policlínica, una Óptica, el área 4 un anexo del hospital infantil y la llamada Área 9 Hospital Psiquiátrico, así como instalaciones de servicios gastronómicos y áreas de cuentapropistas.

1. Derroteros

Artículo 2217: Derrotero **ZGI-1-1 Hospital Celestino Hernández-Cardiocentro**

Partiendo de calle Cuba y Hospital en dirección Sur por calle Cuba hasta llegar a Barcelona para doblar 90 grados a la derecha por dicha calle hasta Paseo de la Paz para doblar nuevamente 90 grados a la derecha por calle Paseo de la Paz hasta calle Hospital para doblar 90 grados a la derecha hasta el punto inicial en calle Cuba.

Artículo 2218: Derrotero **ZGI-1-2 Hospital Militar:**

Partiendo de la intersección de la calle Hospital Militar Interior y el acceso vehicular al Hospital Militar se recorre en dirección norte por el primer vial 110m hasta la cerca límite de la pista de atletismo para doblar a la derecha por dicha pista hasta recorrer 100m y doblar a la derecha hacia el sur y recorrer 100m hasta tropezarse con la calle Abel Santa María y doblar a la derecha por Eduardo García 70m para doblar a la derecha hasta el acceso vehicular del Hospital Militar punto inicial del derrotero.

Artículo 2219: Derrotero **ZGI-1-3 Zona Hospitalaria.**

Partiendo de la prolongación de Colón por Avenida 26 de Julio hasta la calle A, donde se dobla a la izquierda 90 grados hasta la calle 2da., donde se gira a la derecha hasta el río Cubanicay para girar nuevamente a la derecha por Avenida 26 de Julio hasta el fondo del área del Hospital Arnaldo Milián Castro, girando a la derecha hasta la Circunvalante para doblar de nuevo a la derecha hasta la Avenida Arnaldo Milián siguiendo por esta para doblar a la izquierda por calle 7ma. hasta el acceso a Ciencias Médicas, bordeando la cerca del Hogar de Ancianos (incluyendo éste) hasta su intersección con Prolongación de Colón para subir por ésta hasta Avenida 26 de Julio.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2220: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en cada una de las zonas (*ZGI-1-1 Hospital Celestino Hernández-Cardiocentro*, *ZGI-1-2 Hospital Militar*, *ZGI-1-3 Zona Hospitalaria*), de bloques de edificios aislados conectados por galerías de una hasta cuatro plantas en el *ZGI-1-1* y *ZGI-1-3* y de bloques aislados de baja altura enlazados por galerías y rodeados de vegetación en el caso del *ZGI-1-2*

Artículo 2221: Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo permisible estarán condicionado por las características de las instalaciones y por su tipología, comportándose

el coeficiente de ocupación (COS= 0.30%-0.41%), mientras que el de utilización (CUS= 0.62% a valores superiores al 1%), dado por los niveles de piso de éstas instalaciones.

3. Régimen Uso

Artículo 2222: El régimen de uso predominante será hospitalario.

Artículo 2223: Sólo se permiten usos relacionados a la salud (farmacias, ópticas, locales de apoyos, nuevas salas de hospitalización, etc.) y de complemento a ésta función.

Artículo 2224: Las instalaciones gastronómicas tanto de carácter permanente como provisional (cafeterías, merenderos y otros), de apoyo a las instalaciones hospitalarias, deberán ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física en concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento.

Artículo 2225: La inserción de espacios para cuentapropistas en esta zona no interferirá el funcionamiento de la misma, respetándose los accesos, pasos peatonales, aceras, áreas verdes que complementan y enriquecen el sector y deberán ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física en concordancia con lo previsto en el Plan General de Ordenamiento.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2226: Mantener las características morfológicas generales del conjunto, a partir del bloque central, los locales complementarios, las áreas verdes, los viales y las áreas libres.

Artículo 2227: Mantener las características arquitectónicas originales de cada edificación, justificándose solo su modificación en casos de ampliación o de cambios en el funcionamiento interno de la edificación para lo cual la nueva inserción se integrará volumétrica y arquitectónicamente a la edificación original y contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, oídos los criterios de los organismos de consulta.

Artículo 2228: Los usos temporales y transitorios tendrán un diseño adecuado que valore el entorno y la imagen urbana del conjunto.

Artículo 2229: Se prohíbe que las edificaciones, áreas verdes y vías se encuentren en mal estado, despintadas o con una imagen no adecuada a la categoría de la zona.

Artículo 2230: Las nuevas construcciones tomarán la línea de fabricación predominante en el sector.

Artículo 2231: Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea predominante en el entorno la cual será definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 2232: Las construcciones podrán alcanzar como máximo cuatro niveles.

Artículo 2233: El puntal mínimo a utilizar en este tipo de construcción será de 3.00m.

Artículo 2234: El mobiliario urbano se integrará al conjunto arquitectónico tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2235: La cerca perimetral de las instalaciones alcanzará una altura máxima de 1.50m, debiendo ofrecer transparencia, para lo que podrán combinarse tramos ciegos con celosías, malla perlee u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 2236: Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2237: Se permiten acciones urbanísticas de Rehabilitación y completamiento.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2238: Se permiten acciones de Conservación y Rehabilitación.

c) Acciones constructivas.

Artículo 2239: Se permiten acciones constructivas de ampliación, conservación, remodelación y reconstrucción de las instalaciones que componen el sector.

Artículo 2240: Sólo se admiten nuevas construcciones vinculadas a la función hospitalaria y como complemento de la existente.

Artículo 2241: Toda acción constructiva a ejecutar en ésta área contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física en correspondencia con el Plan de General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 2242: Se utilizarán materiales de alta calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al conjunto y con predominio de mampostería en paredes y cubierta plana de hormigón armado.

Artículo 2243: No se permitirá intervenciones en las fachadas de las edificaciones que alteren o modifiquen su expresión arquitectónica por existir en el sector exponente de la Arquitectura Moderna y otros estilos registrados con valores patrimoniales. De forma casuística se analizará y evaluará por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Provincial de Monumentos, según sea el caso.

d) Materiales de construcción.

Artículo 2244: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

Artículo 2245: Se utilizarán materiales de alta calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al conjunto y con predominio de mampostería en paredes y cubierta plana o inclinada de hormigón armado.

7. Infraestructura

Artículo 2246: La red vial se mantendrá como elemento articulador de las diferentes zonas que componen la unidad.

Artículo 2247: Los senderos peatonales que conectan las diferentes áreas dentro de cada instalación que conforman el sector tipológico serán no menores de 1.20m y no mayores de 2.00m.

Artículo 2248: Las instalaciones tecnológicas no se colocarán hacia las fachadas principales, sino hacia pasillos interiores.

Artículo 2249: Se prohíbe el vertimiento inadecuado de residuales tóxicos derivados del proceso y del equipamiento especializado a la red de alcantarillado sin el tratamiento previo en las plantas de cada una de las instalaciones.

Artículo 2250: Se mantendrá como acceso principal a cada instalación el existente hacia las vías de mayor categoría que las circundan:

- a) Hospital Infantil -----Ave. de Marta (Doble Vía)
- b) Hospital Clínico-Quirúrgico ----- Ave Arnaldo Milián
- c) Hospital Materno -----Ave de Marta (Doble Vía)
- d) Clínica Estomatológica de Especialidades----- Ave de Marta (Doble Vía)
- e) Área 4 (anexo a Hospital Infantil) -----al secundario de acceso al Policlínico y al Área 4
- f) Cafetería-----Ave de Marta (Doble Vía)
- g) Hospital Provincial Celestino Hernández -----Calle Cuba y Paseo de la Paz
- h) Cardiocentro_____Calle Cuba

8. Áreas verdes

Artículo 2251: Las áreas verdes en función del descanso estarán compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.

Artículo 2252: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área, fundamentalmente por los contaminantes atmosféricos que emanan de cada uno de los hospitales.

Artículo 2253: Todas las edificaciones mantendrán el área verde en sus fachadas principales.

Artículo 2254: No se permite la tala de los árboles existentes en los espacios verdes exteriores de las instalaciones componentes de cada sector. De ser necesario se solicitará el permiso a la Empresa Forestal Provincial.

Artículo 2255: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2256: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2257: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el Sector Hospitalario, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”)

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2258: Todas las instalaciones contarán con señalizaciones.

Artículo 2259: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. “Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

11. Paleta de color

Artículo 2260: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18 Con relación a la aplicación del

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2261: Con relación al mobiliario urbano se dispone:

- c) El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.
- d) Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

13. Espacios Públicos

Artículo 2262: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

B. ZGI-2 Instalaciones Educativas

Artículo 2263: Constituyen grandes e importantes instalaciones educativas de la ciudad, dispersa en diferentes zonas. Se consideran dentro de esta Zona Grandes Instalaciones

Se corresponde con la Zona 3 y 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 2264: Se consideran dentro de este sector:

- ZGI 2-1 ISCM-Instituto de la Salud
- ZGI 2-2 Pedro María-Refrigeración
- ZGI 2-3 Ciudad Escolar Ernesto Guevara
- ZGI 2-4 Instructores de Arte-Sede Universitaria
- ZGI 2-5 Escuela de Arte-EIDE-Camilitos
- ZGI 2-6 Instituto Superior de Cultura Física
- ZGI 2-7 Instituto Superior Pedagógico
- ZGI 2-8 Instituto Militar



Artículo 2265: Caracterización

a) **ZGI 2-1 ISCM-Instituto de la Salud:** Se encuentra ubicado al sur de la ciudad. Brinda estudios superiores de la Especialidad de Medicina y Técnicos de la Salud. Este sector abarca el Instituto de Ciencias Médicas y el Politécnico de la Salud construidos con tecnología Girón y caracterizado por varios bloques unidos entre sí. Poseen dentro de sus instalaciones áreas de parqueo, deportivas y áreas verdes. Además forma parte de este



el Área 9 dedicada a la atención de pacientes con trastornos psiquiátricos.

b) **ZGI 2-2 Pedro María-Refrigeración:** Situadas en la carretera a Camajuaní en el nordeste de la ciudad constituyen edificaciones educacionales dedicadas a la enseñanza tecnológica.

c) **ZGI 2-3 Ciudad Escolar Ernesto Guevara:** Formada por 5 instalaciones educacionales (IPVCE, IPUE, ESBE, Pre Pedagógico y una Secundaria Básica) constituye uno de los más grandes centros educacionales de la provincia en la enseñanza media. Este centro acoge estudiantes de toda la provincia y se ubica en la Carretera a Camajuaní en el nordeste de la ciudad.



d) **ZGI 2-4 Instructores de Arte-Sede Universitaria:** Ubicada hacia el oeste, próximo a la Circunvalante y al nuevo Centro de Ciudad, conforman un bloque dedicado a los programas de la revolución en la rama del arte y el trabajo social con la comunidad. Tiene carácter provincial.

e) **ZGI 2-5 Escuela de Arte-EIDE-Camilitos:** Se ubican hacia el este, en áreas aledañas al Circunvalante y la Carretera Central, importantes vías de la ciudad. Está compuesto por centro de enseñanza artística, otro deportivo y dos dedicados a la enseñanza militar media y superior.

f) **ZGI 2-6 Instituto Superior de Cultura Física:** Ubicado hacia el este en la trama compacta de la ciudad y aledaño al Centro de ciudad Sandino. Constituye un centro de enseñanza superior en la esfera del deporte.

g) **ZGI 2-7 Instituto Superior Pedagógico:** Se localiza al noreste de la ciudad constituyendo el centro de enseñanza superior que se encarga de la formación académica de los profesionales de la educación.

h) **ZGI 2-8 Instituto Militar:** Se ubica al sureste de la ciudad en áreas aledañas a la Circunvalación. Conformado por edificios de sistema constructivo Girón que se vinculan a través de aceras peatonales y grandes áreas verdes

1. Derroteros

Artículo 2266: Derrotero ZGI 2-1 ISCM-Instituto de la Salud

Partiendo de la cerca del Hogar de Ancianos y bordeando el mismo hasta el acceso a Ciencias Médicas, se gira a la izquierda hasta la calle 7ma., girando a la derecha por calle 7ma. Hasta la Avenida Arnaldo Milián para doblar por ésta a la derecha hasta cruzar la Circunvalante hasta el acceso al Matadero de Aves siguiendo hasta el acceso al taller de Ambulancias y bordeando el Área No. 2 de Ciencias Médicas hasta su intersección con la Carretera a Báez, para subir por ésta hasta su intersección con el Hogar de Ancianos en Prolongación de Colón

Artículo 2267: Derrotero **ZGI 2-2 Pedro María-Refrigeración**

Partiendo del vial de acceso a la Empresa de Comercio Militar y la Carretera a Camajuaní se recorren aproximadamente 300m para doblar a la izquierda hasta interceptar el vial principal de la escuela de refrigeración Lázaro Cárdenas para seguir por este hasta bordear la cerca perimetral de la escuela hasta que se intercepte con el vial existente entre la escuela y el Reparto Universitario para seguir por este vial en dirección norte hacia la carretera de Camajuaní para doblar por esta en dirección a la ciudad hasta el punto inicial.



Escuela Pedro María

Artículo 2268: Derrotero **ZGI 2-3 Ciudad Escolar Ernesto Guevara**

Partiendo de la Carretera a Camajuaní y el vial de acceso a la Vocacional se recorren 450m hasta la Vocacional a la derecha bordeando la cerca perimetral de la escuela hasta interceptar el límite urbano y seguir por este a todo alrededor de la escuela hasta llegar al límite sur de esta y seguir por él hasta el punto inicial.

Artículo 2269: Derrotero **ZGI 2-4 Instructores de Arte-Sede Universitaria**

Partiendo de la intersección de la Circunvalación y la Carretera a Los Caneyes se recorren 600m para doblar por la cerca perimetral de esta al norte hasta el vial nuevo Abel Santamaría para doblar y seguir por este hasta interceptarse con la Circunvalación hasta el punto de inicio.

Artículo 2270: Derrotero **ZGI 2-5 Escuela de Arte-EIDE-Camilitos**

Partiendo de la intersección de la Circunvalante con la línea del ferrocarril y siguiendo por esta hasta una distancia de 300m donde se interceptan con la cerca perimetral de la Escuela de Arte y bordeando toda esta hasta llegar hasta la Circunvalante y subir por esta en dirección norte 50m hasta la cerca perimetral de la Escuela Militar Camilo Cienfuegos y bordearla hasta interceptar la línea de ferrocarril para seguir por esta hasta la Circunvalante y doblar en dirección sur hasta el arroyo, el cual se bordea en dirección oeste hasta laguna de oxidación para seguir en dirección sur y bordear las áreas deportivas de la EIDE hasta la Carretera Central para seguir por esta en dirección oeste, bordear La Rotonda por su lado oeste y seguir en dirección norte por la Circunvalación hasta el punto inicial en la línea de ferrocarril.

Artículo 2271: Derrotero **ZGI 2-6 Instituto Superior de Cultura Física** Partiendo de la calle Sandino por la perimetral hasta interceptar la prolongación de la Avenida 26 de Julio , bordeando la cerca perimetral del Instituto Superior de Cultura Física y por la calle 1ra. hasta el Estadio Sandino, girando a la derecha hacia el norte hasta interceptar con la perimetral.



ISCF Manuel Fajardo

Artículo 2272: Derrotero **ZGI 2-6 Instituto Superior de Cultura Física**

Partiendo de la intersección y la cerca límite del Instituto Superior Pedagógico Félix Varela y la Circunvalación se bordea toda la cerca perimetral de dicha instalación hasta encontrarse nuevamente con la Circunvalante y seguir por esta hasta el punto inicial.

Artículo 2273: Derrotero **ZGI 2-8 Instituto Militar** Partiendo de la Circunvalación y la cerca perimetral del Instituto Militar se sigue por la cerca límite hasta coincidir con el límite urbano en un tramo de 350m para doblar ala derecha y continuar por la cerca perimetral del Instituto hasta la Circunvalación y continuar por esta hasta el punto inicial.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2274: Se mantendrán las características morfológicas y la estructuración espacial predominante de cada una de las instalaciones del sector, conformados por edificios del sistema constructivo Girón, de hasta cuatro plantas de altura, que se vinculan a través galerías, aceras peatonales, áreas de parqueos, deportivas y grandes espacios verdes.

Artículo 2275: Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo permisible estarán condicionado por las características de las instalaciones y por su tipología, comportándose el coeficiente de ocupación (COS= 0.48%-0.55%), mientras que el de utilización (CUS= 0.61% a valores superiores del 1%) es más alto por predominar edificaciones de dos a cuatro plantas.

3. Régimen de Uso

Artículo 2276: El régimen de uso predominante será educacional.

Artículo 2277: Son compatibles las instalaciones gastronómicas y de apoyo a la actividad educacional y deberán ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física en concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento.

Artículo 2278: Se prohíbe el cambio de las instalaciones educacionales para transformarlos en viviendas u otros usos.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2279: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. "Morfología Urbana", Epígrafe 3.5.3. "Características Estéticas y de Estilo".

Artículo 2280: Mantener las características morfológicas generales de cada una de las instalaciones del sector, a partir del bloque central, los locales complementario y los viales, vinculados a través de galerías, aceras peatonales, áreas de parqueos, deportivas y grandes espacios verdes.

Artículo 2281: Las áreas públicas (plazas, áreas de estar, parqueos, áreas deportivas, etc.) serán tratadas con elementos y diseños que valoricen la imagen del conjunto

Artículo 2282: Se prohíbe que las edificaciones, áreas verdes y vías se encuentren en mal estado, despintadas o con una imagen no adecuada a la categoría de la zona.

Artículo 2283: Las nuevas construcciones tomarán la línea de fabricación predominante en el sector.

Artículo 2284: La línea de fabricación para las edificaciones de nueva inserción se acogerá a la predominante en el entorno, la cual será definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 2285: Las construcciones podrán:

- a) Alcanzar como máximo cinco niveles.
- b) El puntal mínimo a utilizar en este tipo de construcción será de 3.00m.

Artículo 2286: El mobiliario urbano se integrará al conjunto arquitectónico tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 2287: Las áreas públicas (plazas, áreas de estar, parqueos, áreas deportivas, etc.) serán tratadas con elementos y diseños que valoricen la imagen del conjunto.

Artículo 2288: Se alcanzará como máximo 5 niveles de piso.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2289: La cerca perimetral de las instalaciones alcanzará una altura máxima de 1.60m debiendo ofrecer transparencia, para lo que podrán combinarse tramos ciegos con celosías, malla perlee u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 2290: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.



Cercado ISCM

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2291: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2292: Se permiten acciones de Conservación y Rehabilitación.

Artículo 2293: Sólo se permiten nuevas construcciones vinculadas a la función educacional.

c) Acciones Constructivas.

Artículo 2294: No se permiten acciones constructivas para la transformación de estas instalaciones en otros usos que no sean educacionales a excepción de cambios imprescindibles en beneficio de la ciudad

d) Materiales de construcción.

Artículo 2295: Se utilizarán materiales de calidad manteniéndose la tipología arquitectónica tipo III, ya sea con sistema prefabricado Girón o tradicional, utilizando paredes de bloque o ladrillo y cubierta plana de hormigón armado.

Artículo 2296: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VI. “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

7. Infraestructura

Artículo 2297: La red vial se mantendrá como elemento articulador en cada sector educacional.

Artículo 2298: Los senderos peatonales que conectan las diferentes áreas dentro de cada instalación que conforman los sectores tipológicos serán no menores de 1.20m.

Artículo 2299: Las instalaciones tecnológicas no se colocarán hacia las fachadas principales, sino hacia pasillos interiores.

Artículo 2300: Se mantendrá como acceso principal de cada instalación el existente hacia las vías de mayor categoría que las circundan.

8. Áreas verdes

Artículo 2301: Las áreas verdes estarán compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria.

Artículo 2302: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área, así como lo dispuesto en el en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes



Espacios verdes ISCM

Artículo 2303: Todas las edificaciones mantendrán el área verde en sus fachadas principales.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2304: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2305: Todas las instalaciones contarán con señalizaciones.

Artículo 2306: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” Epígrafe 3.5.2. “Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

11. Paleta de color.

Artículo 2307: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2308: Con relación al mobiliario urbano se dispone:

- e) El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.
- f) Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

13. Espacios Públicos

Artículo 2309: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

C. ZGI-3 Subcentros de ciudad

Artículo 2310: Conforman la **ZGI -3 Subcentros de ciudad** aquellas áreas donde predominan las actividades comerciales administrativas y de servicios.

Se corresponde con la Zona 4 y 5 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 2311: No se incluyen en ésta zona, las concentraciones de servicios de nivel primario asociados a las viviendas, los cuales se consideran dentro de la zona residencial.

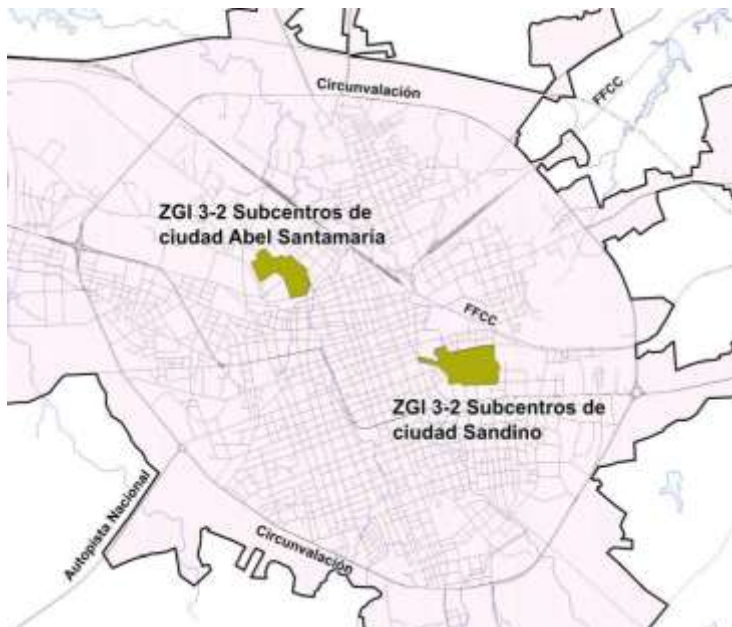


Subcentro Sandino

Artículo 2312: Conforman la Zona:

- a) ZGI 3-1 Subcentros de ciudad Sandino
- b) ZGI 3-2 Subcentros de ciudad Abel Santamaría

ZGI-3 Subcentros de ciudad



I. ZGI 3-1 Subcentros de ciudad Sandino

Artículo 2313: Caracterización

Situado hacia el este de la zona central y compacta de la ciudad constituye su principal centro con carácter comercial, recreativo, deportivo y cultural. Abarca un área de 151000m².

Componen esta zona diferentes kioscos para la venta agropecuaria y de otros productos, 3 estadios (Beisbolito “Natilla Jiménez”, Estadio Sandino y Estadio de Sofboll), 2 puntos de ventas en divisas, servicios sanitarios, parque infantil, Centro nocturno “El Bosque”, Piscina, parques y áreas verdes.

Se corresponde con la Zona 5 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**

1. Derrotero

Artículo 2314: Derrotero **ZGI 3-1 Subcentros de ciudad Sandino**

Partiendo del río y calle San Cristóbal hasta la prolongación de la calle 1ra. en el Sandino se gira a la derecha hasta la perimetral para girar 90 grados a la izquierda por ésta hasta el cercado del Instituto Superior de Cultura Física, bordeando la misma por dirección Sur y

por calle Las Bocas hasta el fondo de las edificaciones con frente a la Carretera Central, girando a la izquierda hasta el río Cubanicay, bordeando éste y la cerca del complejo de piscinas hasta la calle Las Bocas del Reparto Ramón Ruiz del Sol, girando a la izquierda hasta interceptar el río Cubanicay bordeando éste hasta la calle San Cristóbal.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2315: Se mantendrá el COS y CUS de 0.12, por contar sólo con algunas instalaciones de una sola planta en función de la actividad que se realiza y grandes espacios abiertos y verdes.

3. Régimen de Uso

Artículo 2316: Se aprueban los usos recreativos, gastronómicos, comerciales, deportivos en función de la razón de ser del área y el carácter de la zona previo análisis con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2317: No se permite la inserción de nuevas viviendas. El uso residencial tendrá carácter casuístico en función del desarrollo de la zona y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2318: Quedan prohibidos los usos de industria, talleres, almacenes.

Artículo 2319: Todo cambio de uso, nuevas construcciones o modificaciones en la estructura urbanística y funcional del centro será autorizado y aprobada por la Dirección Municipal de planificación Física.

Artículo 2320: Las áreas libres y de reservan existentes en la zona, sólo admitirán usos relacionados con el carácter y la razón de ser del centro, respondiendo a un proyecto integral.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2321: Mantener las características morfológicas generales del conjunto, a partir instalaciones ligeras (fundamentalmente kioscos) articulados por grandes espacios verdes, los viales y las áreas libres.

Artículo 2322: Los kioscos de venta en la zona comercial tendrán carácter temporal.

Artículo 2323: Los kioscos y otros usos temporales deberán estar pintados y con una imagen adecuada que favorezca y valore la imagen urbana del conjunto.

Artículo 2324: Todas las instalaciones existentes (estadios, parque infantil, piscina, cabaret, etc.) estarán pintadas y en buen estado constructivo, de forma tal que favorezcan la imagen urbana del centro.

Artículo 2325: Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea predominante en el entorno la cual será definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 2326: El puntal mínimo a utilizar en este tipo de construcción será de 3,00 metros.

Artículo 2327: Los cuentapropistas deberán localizarse en un área aprobada por la Dirección de Planificación Física y su equipamiento será uniforme y de una imagen a la altura del entorno.

Artículo 2328: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación, utilizando texturas y colores que resalten funciones, áreas o zonas dentro del conjunto.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2329: El cercado de las instalaciones que lo requieran se estudiará y será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2330: Las instalaciones, que se ha previsto su cercado, el mismo alcanzará una altura máxima de 1.60m, debiendo emplear materiales de calidad.

Artículo 2331: La cerca perimetral ofrecerá transparencia, para lo que podrán combinarse tramos ciegos con celosías, malla perlee u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 2332: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo III Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.1. Tipos y Elementos de Fachada”.

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2333: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2334: Se permiten acciones constructivas de ampliación, remodelación y reconstrucción de las instalaciones existentes.

Artículo 2335: Sólo se autorizan nuevas construcciones en correspondencia con la razón de ser de la zona.

c) Materiales de construcción

Artículo 2336: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las características constructivas del área, con los existentes en el entorno y la zona en que se ubiquen.

Artículo 2337: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

7. Infraestructura

Artículo 2338: La red vial se mantendrá como elemento articulador de las diferentes zonas que componen el sector

Artículo 2339: Los senderos peatonales que conectan las diferentes áreas serán no menores de 1.20m y no mayores de 2.00m.

Artículo 2340: Las instalaciones tecnológicas no se colocarán hacia las fachadas principales.

Artículo 2341: Se mantendrá como acceso principal de cada instalación el existente hacia las vías de mayor categoría que las circundan.

Artículo 2342: Es de estricto cumplimiento todo lo referido en el Capítulo 3 Sección I. “Calidad del medio ambiente” Epígrafe 3 1.13. “De la Infraestructura” y Sección IV. “Estructura Urbana”. Epígrafe 3.4.4. “Sobre la Infraestructura Vial” y 4.4.5. “Sobre otras Infraestructuras”.

8. Áreas verdes

Artículo 2343: Las áreas verdes en función del descanso estarán compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra.

Artículo 2344: Sólo se autoriza la afectación de las áreas verdes, siempre y cuando el fin de su uso este en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2345: Las áreas verdes estarán atendidas adecuadamente.

Artículo 2346: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área.

Artículo 2347: No se permite la tala de los árboles existentes en los espacios verdes. De ser necesario se solicitará el permiso a la Empresa Forestal Provincial.



Burro Perico



Estadio Sandino

Artículo 2348: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2349: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2350: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”)

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2351: Todas las instalaciones, kioscos y áreas del conjunto contarán con señalizaciones.

Artículo 2352: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

11. Paleta de color

Artículo 2353: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.1 “Tipos y Elementos de Fachada”, en el punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 2354: El color constituirá un elemento integrador ya sea por analogía o contraste, por lo que debe estudiarse armónicamente en todo el sector.



Aplicación del color Estadio Sandino

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2355: Con relación al mobiliario urbano se dispone:

- g) El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.
- h) Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

13. Espacios Públicos

Artículo 2356: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana” Epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

II. ZGI 3-1 Subcentros de ciudad Abel Santamaría

Artículo 2357: Caracterización

Centro de carácter cultural, deportivo, hacia la zona norte y compacta de la ciudad. Compuesta por Museo Provincial de Historia, Estudio de Televisión, Cine Liberación, Escuela de Arte, Instalaciones deportivas como son la piscina y la Sala Polivalente Amistad, Pista de Atletismo e instalaciones educativas.



El área está conformada por edificaciones aisladas en la mayoría de los casos de 1 planta pero de altos puntales, grandes zonas verdes, que se articulan a través de la red vial secundaria.

Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**

1. Derrotero

Artículo 2358: ZGI 3-1 Subcentros de ciudad Abel Santamaría

Partiendo del punto al sureste localizado en calle 1ra del Reparto Osvaldo Herrera y vial de acceso al Museo, en dirección suroeste por calle 1ra del Reparto Osvaldo Herrera hasta la intersección de Toscano y Abel Santamaría por ésta en dirección oeste hasta la cerca límite del Hospital Militar para subir por esta en dirección norte 100m para doblar por la pista de atletismo y recorrer 110m continuando por la cerca perimetral de la pista en dirección norte, noreste y este envolviendo los terrenos deportivos, ateneo y piscina hasta encontrar la calle 6ta del reparto Osvaldo Herrera y siguiendo por la línea imaginaria hasta llegar al punto de partida siguiendo el trazado de la vía principal.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2359: Dado el predominio de instalaciones de un solo nivel y dispersas en el sector en función de la actividad que se realiza, se mantendrá como mínimo un COS es de 0.20 y el CUS de 0.23.

3. Régimen de Uso

Artículo 2360: Se permite el uso deportivo, recreativo, educacional y cultural, respondiendo al proyecto integral del área.

Artículo 2361: Se prohíbe en la zona:

- a) El uso residencial.
- b) El uso industrial, talleres y almacenes.

Artículo 2362: Respetar las áreas libres de reserva para futuras inversiones

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2363: Las construcciones existentes mantendrán la línea de fabricación predominante en la manzana.

Artículo 2364: Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea predominante en el entorno la cual será definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 2365: La manzana no se modificará, por lo que se respetará la estructura morfológica existente en el conjunto.

Artículo 2366: El mobiliario urbano se integrará al conjunto arquitectónico tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 2367: El área contará con mobiliario urbano característico (cestos, bancos, señalética, iluminación, etc.) que le otorgue identidad.

Artículo 2368: Cualquier intervención en el sector responderá al proyecto urbanístico del sector, respetando las diferentes áreas y funciones definidas en el mismo.

Artículo 2369: Se respetará el área definida como plaza, en la cual solo se permiten espacios verdes articulados por circulaciones peatonales y áreas de descanso.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2370: No se permite el cercado de las instalaciones existentes en el sector, solo en aquellos casos en que casuísticamente sea necesario para proteger la función, como es el caso de la piscina y la pista de atletismo, previa consulta y aprobación con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2371: En los casos que se apruebe el cercado, la cerca perimetral ofrecerá transparencia, para lo que podrán combinarse tramos ciegos con celosías, malla perlee u otros elementos que ofrezcan esta posibilidad.

Artículo 2372: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.

*Morfología urbanística
Subcentro Abel santa María*



*Museo Provincial
Subcentro Abel Santa María*



Piscina Subcentro Abel santa María

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2373: Se permiten acciones urbanísticas de conservación, reanimación y completamiento

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2374: Se permiten acciones constructivas de consolidación, conservación, ampliación, y rehabilitaciones de las instalaciones existentes.

Artículo 2375: Sólo se autorizan nuevas construcciones en correspondencia con la razón de ser de la zona.

Artículo 2376: No se permite la construcción de viviendas, manteniendo solo el uso antes mencionado en el Artículo anterior.

c) Materiales de construcción

Artículo 2377: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6. “De los Materiales de Construcción”.

Artículo 2378: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las características constructivas del área, con los existentes en el entorno y la zona en que se ubiquen.

7. Infraestructura

Artículo 2379: La red vial se mantendrá como elemento articulador de las diferentes zonas que componen el sector.

Artículo 2380: Los senderos peatonales que conectan las diferentes áreas serán no menores de 1.20m y no mayores de 2.00m.

Artículo 2381: Las instalaciones tecnológicas no se colocarán hacia las fachadas principales.



Vías internas del Subcentro

Artículo 2382: Se mantendrá como acceso principal de cada instalación el existente hacia las vías de mayor categoría que las circundan.

Artículo 2383: Se tendrá en cuenta lo estipulado en el Capítulo 3 Sección I. “Calidad del medio ambiente”, Epígrafe 3 1.13. “De la Infraestructura”, Sección IV. “Estructura Urbana”. Epígrafe 3.4.4. “Sobre la Infraestructura Vial” y 4.4.5. “Sobre otras Infraestructuras”.

8. Áreas verdes

Artículo 2384: Las áreas verdes en función del descanso estarán compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra.

Artículo 2385: Sólo se autoriza la afectación de las áreas verdes, siempre y cuando el fin de su uso este en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2386: Las áreas verdes estarán atendidas adecuadamente.

Artículo 2387: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 2388: No se permite la tala de los árboles existentes en los espacios verdes. De ser necesario se solicitará el permiso a la Empresa Forestal Provincial.



Espacios verdes del Subcentro



9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2389: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica

Artículo 2390: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”)

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2391: Todas las instalaciones y áreas del conjunto contarán con señalizaciones.

Artículo 2392: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

11. Paleta de color

Artículo 2393: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el Punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 2394: El color constituirá un elemento integrador ya sea por analogía o contraste, por lo que debe estudiarse armónicamente en todo el sector.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2395: Con relación al mobiliario urbano se dispone:

- i) El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.
- j) Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

13. Espacios Públicos

Artículo 2396: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana, Epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

D. ZGI-4 Cementerio

Artículo 2397: Caracterización

Constituye el único exponente funerario de este tipo en la ciudad. Abarca un área de 9.6ha en la intersección de la Avenida Calixto García y Carretera a la Subplanta.

Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.



DZGI - 4 Cementerio

1. Derroteros

Artículo 2398: Derrotero DZGI-4 Cementerio

Partiendo de la intersección de la Carretera de la Subplanta con la Ave Calixto García se sigue en dirección norte por Carretera de la Subplanta hasta recorrer 220m y doblar a la izquierda hacia el oeste por los bordes de los patios de las viviendas existentes hasta recorrer 240m para doblar a la izquierda en dirección sur y recorrer 240m hasta la Ave Calixto García para recorrer 330m por esta avenida hasta el punto inicial.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2399: Se mantendrá su característica general a partir grandes lotes y un sistema vial interno, que articula las diferentes áreas de bóveda, osarios y tumbas.

Artículo 2400: Como mínimo el 20% del área total del terreno destinado a cementerios, se dedicará exclusivamente a áreas verdes, vías de tránsito y circulación, monumentos y a la localización de las construcciones necesarias para su funcionamiento.

3. Régimen de Uso

Artículo 2401: Se permite el uso de construcciones auxiliares relacionadas con la actividad funeraria, como son: Salón para la práctica de necropsias, servicios sanitarios públicos, oficinas, crematorio, etc.

Artículo 2402: Queda prohibido el uso de viviendas dentro del radio de protección sanitaria del cementerio, ya sea por nuevas construcciones o divisiones que incrementen el número de las ya existentes.

Artículo 2403: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en el Capítulo 3 Sección I. Calidad del medio ambiente Epígrafe 3.1.10. Sobre la disposición final de los residuales sólidos y cementerios.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2404: La autoridad sanitaria podrá ordenar la clausura total o parcial del cementerio, cuando existan afectaciones directas o indirectas a la higiene y a la salud pública.

Artículo 2405: Para el diseño y ejecución del cementerio se tendrá en cuenta todo lo planteado en la Norma Cubana 92-01 Cementerios, Requisitos higiénicos sanitarios del año 1985.

Artículo 2406: En caso de que el terreno del cementerio clausurado se desee dedicar para fines de cultivo o construcciones, será necesario obtener permiso de la autoridad sanitaria competente a escala provincial.

Espacios interiores del Cementerio



Artículo 2407: Todas las construcciones e instalaciones se mantendrán perfectamente limpias, pintadas, sin descorchados y en condiciones óptimas de operación y funcionamiento.

Artículo 2408: Los terrenos sin construcciones se conservarán limpios, sin depósitos de basuras o de algún otro material, así como de excavaciones que permitan el estancamiento de las aguas.

Artículos 2409: Los residuales sólidos del cementerio deberán ser tratados o cremados, para evitar la contaminación al medio ambiente.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2410: La altura de la cerca perimetral estará en correspondencia con la topografía del terreno.

Artículo 2411: La cerca perimetral tendrá una altura menor de 1.80m, para garantizar la requerida protección, privacidad y estética.

Artículo 2412: El cementerio estará perfectamente circundado por muros de hormigón, ladrillos, bloque reforzados u otro material que la autoridad sanitaria apruebe.

Artículo 2413: Es de estricto cumplimiento, además, lo establecido en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”, adecuándose a las características de los cementerios.

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2414: Sólo se permiten acciones urbanísticas de completamiento y rehabilitación.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2415: Se permiten acciones de conservación, ampliación rehabilitación y nuevas obras de los diferentes objetos (nichos, bóvedas, fosas y osarios).

c) Materiales de construcción

Artículo 2416: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

Artículo 2417: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las características constructivas del área, con los existentes en el entorno y la zona en que se ubiquen.

7. Infraestructura

Artículo 2418: El sistema vial interno, que articula las diferentes áreas de bóveda, osarios y tumbas, se mantendrá en buen estado técnico y pavimentado.

Artículo 2419: El ancho de los pasos peatonales deben tener como mínimo 1,20m.

8. Áreas verdes

Artículo 2420: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área y respetando lo planteado en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2421: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2422: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391:”Accesibilidad de las personas al medio físico”).

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2423: Todas las instalaciones contarán con señalizaciones.

Artículo 2424: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2.” Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

11. Paleta de color.

Artículo 2425: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el Punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

4.1.10. ZONA DE PRODUCCIÓN (ZP)

Artículo 2426: Caracterización.

La ciudad ha heredado una estructura u organización territorial de la industria en tres zonas: una zona industrial al noroeste, y destinada principalmente a industrias que generan contaminación con posibilidades de acceso ferroviario, otra al sur- sureste, donde se han localizado las industrias que no provocan efectos negativos al medio ambiente como talleres y almacenes, y la Textilera, que



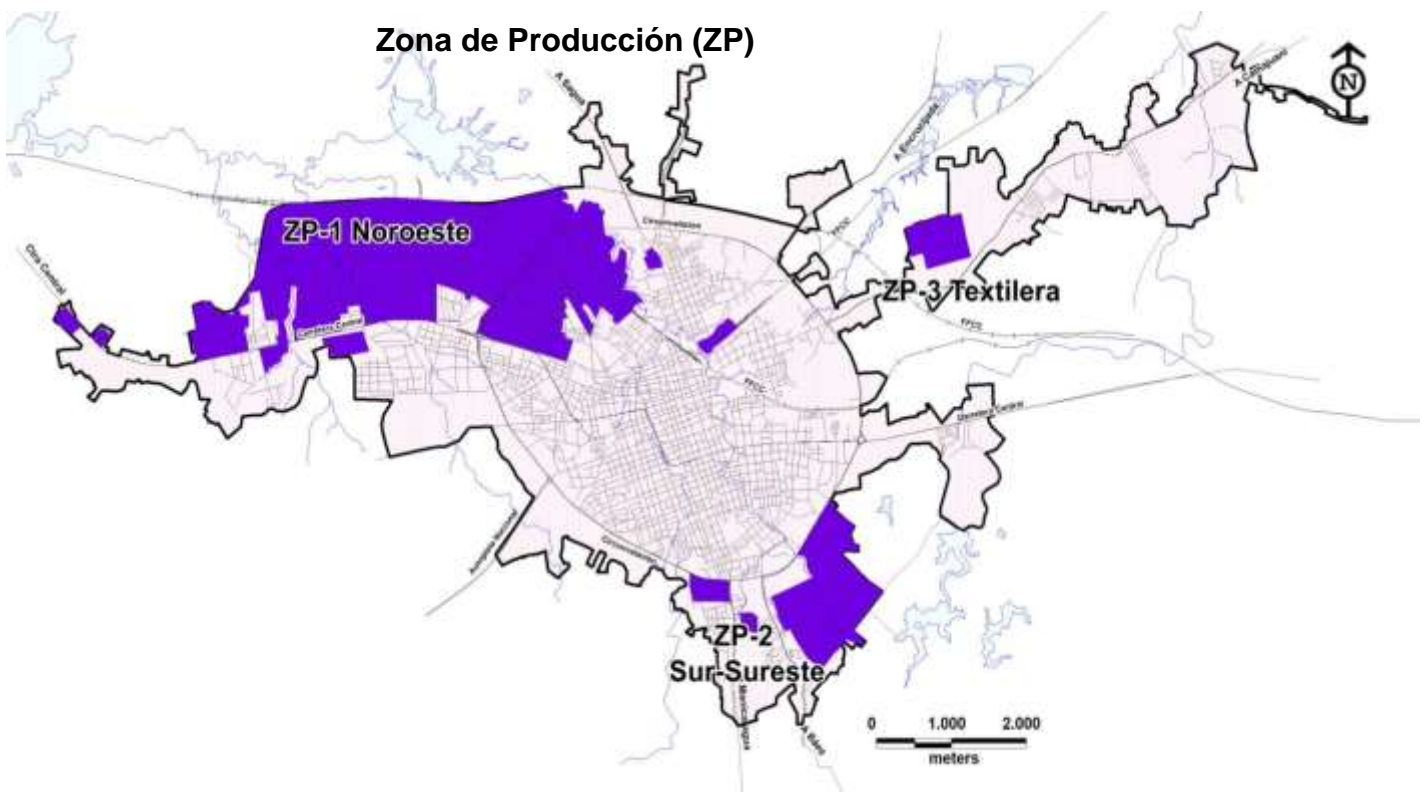
EINPUD 1ro de Mayo

aunque sea una sola industria, por su tamaño, importancia y cantidad de empleos se le considera como una zona más de la ciudad.

Se corresponde con la Zona 3 y 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**, según en la zona de la ciudad que se encuentre.

Artículo 2427: La Zona de Producción (ZP) se divide en:

- a) **Zona de Producción (ZP-1) Noroeste:** Comenzó a desarrollarse desde el año 1960. Abarca un área al noroeste de la ciudad destinada a la industria Sidero- mecánica y numerosos talleres de construcción, almacenes y otras de apoyo a la actividad industrial y productiva.. Por encontrarse a sotavento, favorece la industria que genera contaminación sin afectar la ciudad. Las principales instalaciones son: Planta Mecánica, EINPUD, Almacenes Universales, Traviesas.
- b) **Zona de Producción (ZP-2) Sur-Sureste:** Se localiza al sur de la ciudad con el objetivo de albergar la industria pequeña, no contaminante. Sus principales instalaciones son talleres, almacenes, Sakenaf, el Matadero de Aves y el Frigorífico.
- c) **Zona de Producción (ZP-3) Textilera:** Abarca un área al noreste de la ciudad donde se ubica la Textilera “Desembarco del Granma”. Su localización tuvo como objetivos balancear los movimientos de la fuerza de trabajo y el abastecimiento de agua desde la presa Minerva.



1. Derrotero

Artículo 2428: Zona de Producción (ZP-1) Noroeste

Partiendo del punto más al norte en la intersección virtual del FFCC Central y la línea de alta tensión de 110kv existente a Placetas a 500m de la Circunvalación se desplaza con rumbo Sur por toda la línea eléctrica hasta la Circunvalación con rumbo sureste y a 50m de la carretera a Sagua y paralelo a ella hasta el acceso de la Planta de Purificación vieja, calle 14, tomando por su límite este hasta la calle Mercedes, con rumbo Sur hasta la calle Páez a interceptar el acceso al Aserradero y por límite Sur del aserradero hasta el FFCC donde gira al noreste por el FFCC hasta la calle 6ta. del Reparto Osvaldo Herrera. Se sigue con rumbo suroeste hasta los límites norte del tecnológico Raúl Suárez Martínez hasta la Carretera de la Sub-Planta, con rumbo oeste se cruza hasta el límite o cerca norte del Cementerio hasta llegar al lindero este de los talleres Enrique Villegas, girando al Sur por todo el lindero de los talleres hasta la Ave. Calixto García y con rumbo oeste por toda la Avenida hasta la Carretera Central, continuando con rumbo oeste hasta la calle 4ta. del Reparto Riviera, girando al sur y por la calle 4ta. bordeando los antiguos albergues de Planta Mecánica y por el límite norte del Rpto. Hasta la calle A de la zona industrial en construcción, girado al sur hasta encontrar la carretera Central donde continuamos al oeste hasta el Rpto. Manuelita, bordeando el Reparto Por el este, norte y oeste hasta encontrar la Carretera Central, continuando en dirección oeste hasta el arroyo Asiento Viejo hasta el límite Sur de los almacenes del CEATM y continuando al oeste por el límite sur de los laboratorios de veterinaria y la granja avícola hasta la calle 1ra. de la Gomera donde gira al sur hasta la Carretera Central, gira al este hasta la calle de acceso a la Unidad Militar, bordeando por el este y el norte al barrio Las Minas, girando hacia el sur a 100m de la calle 4ta de dicho barrio hasta encontrar de nuevo la Carretera Central donde gira al oeste hasta el acceso a la Planta de Harina Animal tomando hacia el sur por el límite este de la fábrica y luego gira al oeste por el límite sur hasta la línea de alta tensión de 110kv, tomando con rumbo sureste por la línea 110kv hasta la Carretera Central 150m al oeste de la línea 110kv en que el límite continúa al oeste y a 120m de la carretera Central, por el fondo de las viviendas existentes encontrando de nuevo la carretera Central a 300m al noroeste del camino de la Guanaja, girando al suroeste a 2900m de la base de almacenes del CEATM, hasta 300m de la Carretera Central donde gira al noroeste a 100m de la cerca suroeste de la base de almacenes del CEATM girando al noreste a 400m después del límite noroeste de los almacenes, hasta la Carretera Central que se cruzará 300m. Con igual rumbo hasta el camino de San Pedro y la Bomba que se seguirá hasta encontrar el FFCC y por este en dirección este hasta el punto de partida.

Artículo 2429: Zona de Producción (ZP-2) Sureste.

a) ZP 2-1 Pasteurizadora.

Partiendo de la entrada de la base de transporte por la Circunvalación hasta la carretera a Manicaragua, se gira a la derecha por carretera a Manicaragua hasta la calle 1ra. donde se dobla a la derecha por ésta hasta la calle G, para doblar a la derecha por calle 3ra. hasta recorrer 70m y doblar 45° a la derecha hasta la cerca de la base de transporte para bordear la misma hasta su intersección con el vial de acceso a la base de transporte y por esta hasta interceptar la Circunvalante.

b) ZP 2-2 Sakenaf.

Partiendo de la Carretera a Báez y bordeando la cerca perimetral del Área No. 2 de Ciencias Médicas hasta la carretera del Matadero de Aves, se gira a la izquierda por esta hasta interceptar con la Circunvalación para girar a la derecha y continuar por ella hasta 700m y girar a la derecha y bordear la cerca límite de la Planta de Oxígeno para continuar por el límite urbano descrito en el Artículo 173 hasta su intersección con la Carretera de acceso al Arco Iris, girando a la derecha hasta el borde del Centro Recreativo Los Alevines, girando a la derecha y bordeando Los Alevines y los almacenes de la ECOING 25 hasta interceptar la cerca de Sakenaf y bordeando esta hasta la Carretera a Báez.

Artículo 2430: Zona de Producción (ZP-3) Textilera.

Se parte de un punto situado en la intersección de la cerca perimetral del combinado textil y la línea de alta tensión a la Universidad y a Camajuaní con rumbo noreste hasta 500m., donde se continua al sureste por toda la cerca perimetral este de la Textilera hasta llegar al arroyo sin nombre por donde se gira con dirección suroeste y bordeando el límite sur de la Textilera hasta interceptar con la calle 3ra. del Rpto. Moro, tomando desde aquí rumbo hacia el noroeste, entre la cerca oeste de la Textilera y el límite este del hidropónico hasta llegar a la línea de alta tensión que fue el punto de partida.

2. Estructura y ocupación

Artículo 2431: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en cada uno de los sectores, respondiendo a la tecnología correspondiente en cada caso. Predomina el COS de 0.21%-0.30% y el CUS de 0.26%-0.31, dado por la morfología urbanística y arquitectónica de éstas instalaciones.

Artículo 2432: Se racionalizarán las áreas útiles de cada industria, almacén, talleres u otras instalaciones, de forma tal que las áreas no necesarias en la instalación sean utilizadas por otras inversiones, por lo que la dirección Municipal de Planificación Física, evaluará el uso y destino de ese suelo.

3. Régimen de Uso

Artículo 2433: El uso predominante será industrial y de instalaciones de apoyo a ésta función (almacenes, talleres, bases de transporte, etc.), siempre que éstas no sean contaminantes o eliminen el nivel de contaminación mediante la aplicación de soluciones tecnológicas.

Artículo 2434: Se prohíbe el uso residencial en la zona de producción.

Artículo 2435: Se prohíbe por la vía estatal o particular la construcción de instalaciones incompatibles con el uso industrial en estas zonas.



Zona industrial noroeste

4. Características estéticas y de Estilo

Artículo 2436: Se mantendrán las tipologías arquitectónicas y constructivas características de las instalaciones industriales (naves industriales de altos puntales y grandes dimensiones, cubierta inclinada en el mayor de los casos a dos aguas). Se analizará casuísticamente cualquier variación al respecto.

Instalaciones Empresa eléctrica



Artículo 2437: En la Zona de Producción parcialmente ocupada o de nuevo desarrollo, sólo se ubicarán las industrias, talleres, almacenes, bases de transporte, y otras instalaciones productivas y de servicios complementarios, en correspondencia con los estudios del Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Santa Clara.

Artículo 2438: Antes de aprobarse la ubicación definitiva de inversiones en los polígonos, lotes y parcelas en estas zonas de producción, se tendrán en cuenta además del artículo anterior, lo referido al máximo aprovechamiento del terreno, analizando los siguientes indicadores, según las normas establecidas para estos casos:

- a) Densidad de trabajadores por hectáreas (trab/ha).
- b) Coeficiente de ocupación del suelo (COS).
- c) Coeficiente de utilización suelo (CUS).
- d) Densidad de construcción
- e) Valor económico del suelo, indicador o categoría de valor según la Zonificación de Facilidades Urbanísticas vigente.

Artículo 2439: Si como resultado de éste análisis de indicadores sobre aprovechamiento del suelo se demuestra que existen casos de anteproyectos y proyectos de instalaciones productivas industriales con sobredimensionamiento de áreas, éstos serán revisados y modificados o de lo contrario, no será autorizada la Microlocalización.

Artículo 2440: Los lotes, parcelas y áreas de terreno microlocalizadas en estas zonas serán reservadas para esos fines, para lo cual los inversionistas mantendrán actualizado sus estudios de microlocalización.

Artículo 2441: Los estudios de microlocalización solo tienen vigencia por un año, debiéndose solicitar la prórroga para la inversión a este término o de lo contrario dichas microlocalizaciones serán anuladas y las áreas reservadas se considerarán libres.

Artículo 2442: Los esquemas, proyectos urbanísticos o planos generales definitivos o preliminares para cada Sector Industrial establecerán la división del territorio en polígonos cerrados, lotes o parcelas, típicos y flexibles para la ubicación de las instalaciones, obteniendo un máximo de aprovechamiento del terreno.

Artículo 2443: En las instalaciones ubicadas en la línea de frente a las vías principales del sector industrial, se localizarán las edificaciones socio- administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas.

Artículo 2444: No podrán ubicarse en la línea de frente a la vía primaria principal y se evitarán las mayores visuales desde ellas, así como respetar las normas vigentes, los siguientes objetos de obra:

- a) Almacenes a cielo abierto
- b) Talleres con materias primas a granel que provoquen suciedad, etc.
- c) Banco de transformadores.
- d) Naves abiertas.
- e) Chimeneas.
- f) Plantas de tratamientos.
- g) Torres de enfriamiento.
- h) Almacenes de productos combustibles y explosivos.
- i) Calderas.

Artículo 2445: La distancia entre edificaciones dentro de una misma parcela o lote, cumplirá los siguientes requisitos:

- a) La distancia máximas entre las edificaciones cuya longitud sea menor de 90m y su puntal máximo sea menor de 4.80m no será menor de 7.50m.
- b) La distancia máxima entre dos edificaciones cuya longitud no exceda de 90m y su puntal máximo sea mayor de 4.80m será de 10m
- c) Para edificaciones cuya longitud sea mayor de 90m, la distancia entre edificaciones se incrementará en 1m por cada 10m de aumento de la longitud de las edificaciones.
- d) La distancia entre edificaciones cuando se requiere una vía de una senda entre ellas, será de 10m.
- e) La distancia entre edificaciones cuando se requiere una vía de dos sendas entre ellas, será de 13m

Artículo 2446: Se prohíbe convertir cualquier instalación existente en vivienda o servicio de uso público.

Artículo 2447: Queda prohibida toda acción de traspaso de locales y áreas de uso estatal entre organismos y cambio de uso, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el Poder Popular.

Artículo 2448: Toda obra que se ejecute en las instalaciones productivas existentes como conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación, ampliación, etc., tendrán que ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y requerirán de Licencia de Obra.

Artículo 2449: Se prohíbe la remodelación, ampliación o división de las viviendas que existen dentro de la zona industrial, las que serán reubicadas en zonas de desarrollo de viviendas. Solo se permite el mantenimiento con los mismos materiales.

Artículo 2450: Las instalaciones destinadas a servicios socio-administrativos u otras actividades de apoyo a la industria se proyectarán en edificaciones de acorde con las alturas o niveles existentes.

Artículo 2451: La línea de construcción de los objetos ubicados frente a cada uno de los límites de la parcela, mantendrán una distancia a este límite de 10m en los casos de tener una vía perimetral de una senda y de 13m en el caso de que la vía sea de dos sendas.

Artículo 2452: Cuando no se requiera de vía perimetral, la distancia entre la línea de propiedad y la línea de fachada será acorde a las características urbanísticas de la zona.

Artículo 2453: En las zonas industriales sólo se autorizan instalaciones de servicios que han sido previstas para uso común de la industria.

Artículo 2454: No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en la zona industrial, por lo que las existentes se consideran ilegales y las autoridades competentes están en la obligación de su reubicación.

5. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2455: Se permiten acciones urbanísticas de remodelación, rehabilitación y completamiento.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2456: Se permiten acciones constructivas de adaptación, consolidación, rehabilitación y conservación de las instalaciones existentes.

Artículo 2457: Sólo se admiten nuevas construcciones vinculadas a la función industrial y como complemento de la existente.

c) Materiales de construcción.

Artículo 2458: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

Artículo 2459: Los sistemas constructivos a emplear en nuevas construcciones o remodelaciones se ajustarán adecuadamente a las necesidades de proyectos de manera racional, en varias plantas, siempre que sea posible.



Almacenes de alimentos

Artículo 2460: No se permite en este sector la construcción de edificaciones con materiales no duraderos, ni de desechos.

Artículo 2461: Sólo se permiten las nuevas construcciones con materiales de calidad (ladrillos, bloques, tejas, fibrocemento, hormigón armado elementos prefabricados y otros).

6. Infraestructura

Artículo 2462: Se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de toda instalación industrial que no tenga solución de residuales para evitar afectaciones del medio ambiente.

Artículo 2463: En las zonas de producción se cumplirán de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones vigentes establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, el tratamiento final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; el tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos nocivos; así como otras normas sanitarias y de producción para instalaciones productivas y otras de esta naturaleza.

Artículo 2464: Las vías colectoras y de servicios proyectadas en el esquema general se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes y documentos de Microlocalización y su uso será colectivo y de servicio a todas las instalaciones de la Zona de Producción.

Artículo 2465: Todas las instalaciones, en el sector industrial, garantizarán su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos o la existencia de plantas propias de tratamiento, trampa de grasa u otros medios similares. Será obligatorio el cumplimiento de las disposiciones de la Ley No 33 de “Protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales” de 10 de Enero de 1981 y otras contenidas en legislaciones y disposiciones vigentes.

Artículo 2466: Las nuevas inserciones industriales en esta zona aprovecharán la infraestructura existente siempre y cuando sea posible; de lo contrario se analizará las soluciones adecuadas para dar respuesta a las nuevas demandas.

7. Áreas verdes

Artículo 2467: Se cumplirá con lo establecido en relación a las áreas verdes en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

8. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2468: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2469: Es obligatorio cumplir con la norma cubana (NC 391-1:2004) para la accesibilidad al medio físico (barreras arquitectónicas).

9. Carteles y señalizaciones

Artículo 2470: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.2. “Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

Artículo 2471: Es de obligatorio cumplimiento que cada instalación dentro de la zona industrial tenga su adecuada identificación, ya sea mediante gráfica, vallas y las mismas con las dimensiones adecuadas y aprobadas por la Dirección municipal de Planificación Física..

Rótulos Zona Industrial Noroeste



Artículo 2472: Dentro de la zona de producción sus locales estarán identificados.

10. Paleta de color

Artículo 2473: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el Punto 18 “Con relación a la aplicación del color”.

4.1.11. ZONA NUEVO DESARROLLO (ZND)

Artículo 2474: Caracterización

Constituyen áreas reservadas dentro de la ciudad para el desarrollo de viviendas a mediano y largo plazo, fundamentalmente estatales y con tipologías arquitectónicas I, conformando en algunas zonas por edificios multifamiliares de viviendas entre 3 y 5 plantas y en otras por edificaciones de 2 plantas como mínimo. Además de otras áreas reservadas en función de la ciudad.

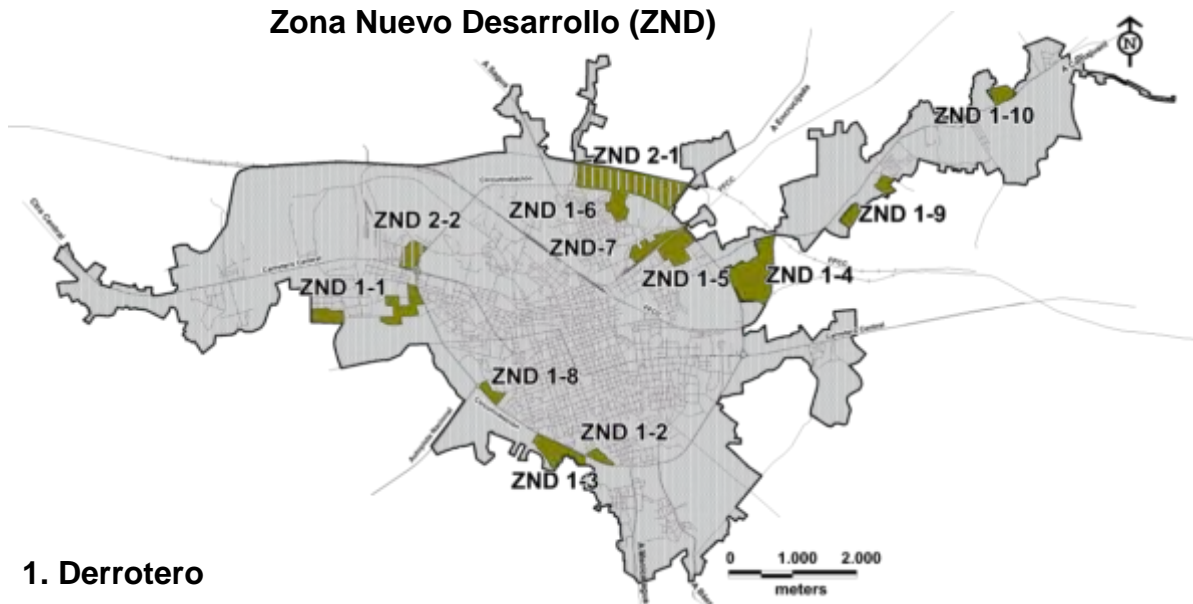
Se corresponde con la Zona 3 y 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**, según en la zona de la ciudad que se encuentre.

Artículo 2475: Pertenecen a esta zona:

- a) ZND -1 Viviendas
 - ZND 1-1 José Martí II
 - ZND 1-2 Chamberí
 - ZND 1-3 Vegas Nuevas
 - ZND 1-4 Distrito 4
 - ZND 1-5 Santa Catalina II
 - ZND 1-6 Reparto Malezas II
 - ZND 1-7 El Vaquerito
 - ZND 1-8 Autopista y Circunvalación

- ZND 1-9 La Granjita
- ZND 1-10 Reparto Universitario (86 viviendas).
 - b) ZND -2 En función de la ciudad
- ZND 2-11 Carretera de Sagua y Circunvalación (36 viv)
- ZND 2-12 Circunvalación y Carretera Central banda Esperanza

Zona Nuevo Desarrollo (ZND)



1. Derrotero

Artículo 2476: ZND 1-1 José Martí II

Partiendo de la Circunvalación y el vía Abel Santamaría se sigue por esta hasta interceptar la Avenida José Martí para subir por esta en dirección norte hasta la intersección con el Arroyo Carrascal para seguir toda la dirección del arroyo bordeando toda la parte sur del Reparto Brisas del Oeste e interceptar con la Circunvalante en la calle del Reparto Brisas del Oeste para seguir por la Circunvalante en dirección sur hasta el punto inicial. Incluye además las áreas en el reparto MINFAR.

Incluye otra área, partiendo de la intersección de la calle 7ma del Reparto José Martí y las calle H se sube por esta última hasta la calle 4ta del reparto para seguir la proyección de esta calle en dirección oeste 260m después de la calle M del Reparto del MININT para doblar hacia el sur 450m y doblar nuevamente hacia el este 480m hasta interceptar el punto inicial.

Artículo 2477: ZND 1-2 Chamberí

Partiendo de la intersección del río Bélico y la Circunvalación se sigue por el río bordeando este hasta la prolongación de la calle 4ta del oeste para bordear los patios de todas la viviendas de esa zona hasta salir a la Circunvalante y seguir por esta hasta el punto inicial.

Artículo 2478: ZND 1-3 Vegas Nuevas

Partiendo de la Circunvalante sur y el río Bélico se continua bordeando el río Bélico hasta tropezarse con el límite urbano y continuar por este límite urbano descrito en el Artículo 173 hasta los límites de la Fábrica de Prefabricado # 4 para subir por este hasta interceptar la Circunvalante por donde se seguirá en dirección este hasta el punto inicial.

Artículo 2479: ZND 1-4 Distrito 4

Partiendo de la Circunvalante y la cerca perimetral norte de la Escuela Militar Camilo Cienfuegos se sigue por ella hasta el trazado del ferrocarril siguiendo por este hasta una distancia de 800m para subir en dirección norte hasta el nuevo trazado del ferrocarril para bordear este hasta la Carretera de Camajuaní para bordearla hasta la línea de alta tensión y retomar el límite urbano descrito en el Artículo 173 hasta interceptar la Circunvalante y por ella hasta el punto inicial.

Artículo 2480: ZND 1-5 Santa Catalina II

Partiendo de la Circunvalante y la línea del ferrocarril y en dirección suroeste se recorren 500m para doblar perpendicular en dirección sureste bordeando la zona de viviendas santa Catalina hasta recorrer una distancia de 400m y doblar hacia el este en una línea imaginaria paralela a la Carretera de Camajuaní hasta 100m antes de llegar a la calle K para doblar en dirección noreste y bordear el Reparto Mario Mier hasta tropezarse con la Circunvalante y subir por esta hasta el punto inicial.

Artículo 2481: ZND 1-6 Reparto Malezas II

Partiendo del vial del lateral derecho entrando al Instituto Superior Pedagógico “Félix Varela” y la Circunvalación se baja por este hasta la prolongación de la calle 8va para bordear los patios de las viviendas y llegar a calle 4ta y Circunvalación siguiendo por esta hasta el punto inicial.

Artículo 2482: ZND 1-7 El Vaquerito

Partiendo de la intersección de la línea del ferrocarril con las instalaciones del ferrocarril se bordean estas hasta tropezarse con el Reparto Puerto Escondido para bordear este y continuar bordeando los patios de las viviendas y seguir bordeando los patios de las viviendas del actual Reparto Vaquerito y del Callejón del Prado hasta encontrarse con línea del ferrocarril por donde se sigue hasta encontrarse con el punto inicial.

Artículo 2483: ZND 1-8 Autopista y Circunvalación

Partiendo de la calle San Miguel y Circunvalación y siguiendo por esta última hasta los patios de las viviendas con frente a la calle Sterling para subir paralelo a dicha calle y seguir bordeando los patios de las viviendas que dan a las calles Eduardo Pérez Morales y Roberto Fleites y seguir bordeando los patios de las viviendas con frente a San Miguel para llegar al punto inicial.

Artículo 2484: ZND 1-9 La Granjita

Abarca áreas aledañas al actual reparto La Granjita hasta el vial al Puesto de mando de la Agricultura

Artículo 2485: ZND 1-10 Reparto Universitario

Partiendo de la Carretera de acceso a Las Antillas y subiendo por Carretera a Camajuaní con rumbo este hasta el río Ochoa subiendo por sus límites con rumbo norte hasta 350m por camino existente girando con rumbo oeste por dicho camino hasta interceptar con el reparto Las Antillas girando con rumbo sur por la carretera de acceso hasta el punto de partida en Carretera a Camajuaní.

Artículo 2486: ZND 2-11 Carretera de Sagua y Circunvalación

Tensión de terreno que abarca el área al norte de la Circunvalación hasta el trazado del nuevo FFCC y desde terrenos privados aledaños a la Carretera de Sagua hasta el este con la Carretera a Encrucijada.

Artículo 2487: ZND 2-12 Circunvalación y Carretera Central banda Esperanza

Partiendo de la intersección de la Circunvalación con la Carretera Central y siguiendo por esta última en dirección oeste hasta la Calle 3ra del Reparto Riviera y continuar por esta hasta la Calle Parque para bordear las viviendas (antiguos albergues de Planta Mecánica) hasta interceptar el vial de acceso a la Empresa Ciclocentros para doblar a la derecha hasta la Circunvalante y continuar por esta hasta el punto inicial.

2. Estructura y ocupación de la manzana.

Artículo 2488: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en los sectores tipológicos I, respondiendo a bloques de edificios aislados y sectores definidos para edificaciones de 2 plantas como mínimo, entrelazados por aceras peatonales, espacios públicos y áreas verdes, en las áreas definidas a ésta tipología y con viviendas biplantas o aisladas de 2 niveles.

Artículo 2489: La estructura urbana se mantendrá en forma de manzanas ortogonales, dando continuidad a la trama vial de los sectores colindantes.

Artículo 2490: En el caso en que la dimensión de la manzana propicie una subutilización de su área interior esta se optimizará a través del uso de parqueos interiores, calles de servicio y calles peatonales que permitan la ubicación de las edificaciones con frente hacia estos accesos.

Artículo 2491: Las densidades residenciales estarán entre 75 y 55 viviendas por hectárea que se distribuirán en edificios multifamiliares y los biplantas.

Artículo 2492: En las zonas previstas para el desarrollo de edificios multifamiliares el coeficiente de ocupación es bajo oscila entre 0.20%-0.40 con relación al Coeficiente de Utilización del Suelo que se eleva pudiendo alcanzar coeficientes superiores al 1% en función de las características de la zona dado por la altura de las edificaciones que oscilan entre 4 y 5 plantas, o mayores alturas según sea el caso y las viviendas son biplantas de 0.40% -0.60%, pudiendo alcanzar superiores al 0.85% en el CUS.

3. Régimen de Uso

Artículo 2493: El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.

Artículo 2494: Se prohíbe el uso industrial.

Artículo 2495: El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso conveniado según sea el caso.

4. Características Estéticas y de Estilo

Artículo 2496: Se respetará y cumplirá con las disposiciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. “Morfología Urbana”, Epígrafe 3.5.1 “Tipos y Elementos de Fachada”.

Artículo 2497: No se permiten variaciones al proyecto ejecutivo previsto para la zona, cualquier modificación del mismo debe ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2498: No se permiten modificaciones que afecten la estructura original del edificio de viviendas tanto en su interior como en su exterior.

Artículo 2499: Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 2500: La altura edificable será como mínimo 2 plantas en las áreas previstas para edificios biplantas y máximo 5 plantas, aunque se preverán lotes para la ubicación de algunos hitos 9-12 plantas vinculados preferentemente a las vías principales realizando nodos singulares en la trama urbana.

Artículo 2501: Las construcciones tendrán como mínimo dos niveles y como máximo cinco niveles, en correspondencia con la morfología prevista para cada zona. De ser necesario alcanzar mayores alturas se analizará casuísticamente.

Artículo 2502: El puntal mínimo a utilizar será de 2.70m. y máximo 3m.

Artículo 2503: Se permite la construcción de zonas de storage en áreas que serán definidas por la DMPF en correspondencia con lo dispuesto en el Plan General de Ordenamiento de la ciudad, al igual que los materiales a utilizar en cada caso.

Artículo 2504: No se permite la construcción de viviendas aisladas de una planta dentro de las áreas que conforman el las áreas definidas para edificios multifamiliares. Sólo se ubicarán viviendas de una planta en lugares aprobados por la Dirección de Planificación Física según lo dispuesto en el PGOU.

Artículo 2505: En las instalaciones de servicio se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2506: Para el caso de nuevas instalaciones de servicios, se admitirán alturas mínimas de 3m, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2508: Queda prohibida la construcción de cuartos de desahogo, garajes u otras instalaciones para otros usos por iniciativas particulares, solo se autorizará su construcción, previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física según sea el caso.

Artículo 2509: La disposición de las edificaciones en todos los casos favorecerá la ventilación y la iluminación natural de todos sus locales.

Artículo 2510: La orientación de los edificios tendrá en cuenta las condiciones de asoleamiento así como el régimen de risas predominantes.

Artículo 2511: Estas zonas estarán dotadas de espacios públicos (parques, parqueos y áreas deportivas al aire libre, parques infantiles, etc.)

Artículo 2512: Se preverá que como mínimo el 20% de los edificios que se construyan de más de 3 niveles posean parqueos y/o storages en planta baja, el resto de las plazas que no queden cubiertas dentro de esta área se ubicarán en parqueos al aire libre o en storages estudiados por los organismos competentes.

Artículo 2513: En todos los casos la zona contará con un estudio urbanístico previo a la elaboración de proyectos ejecutivos.

Artículo 2514: Las soluciones arquitectónicas de las edificaciones contarán con diseños variados evitando las repeticiones monótonas carentes de identidad.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2515: Todo nuevo proyecto deberá concebir las rejas para los balcones y ventanas de los edificios multifamiliares.

Artículo 2516: Se permite la colocación de rejas en balcones, ventanas, puertas y en los accesos a las cajas de escalera, este último siempre que sea de mutuo acuerdo entre los vecinos del edificio y no obstaculice el paso peatonal

Artículo 2517: La colocación de rejas en balcones se permite solo sobre el antepecho existente.

Artículo 2518: Las rejas serán transparentes, construidas con elementos metálicos, barras de acero (lisas o corrugadas) o perfiles laminares.

Artículo 2519: No se autoriza el cierre de balcones con elementos macizos, carpintería (de madera o aluminio), bloques, celosías o cristales.

Artículo 2520: Los elementos de cierres de balcones no sobresaldrán de la cara exterior de las columnas o muros a los que estarán adosados.

Artículo 2521: La ubicación de servicios, comercios, etc., será en las plantas bajas de los edificios preferentemente con frente a vías principales y parques.

Artículo 2522: Se tendrá en cuenta lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.1 “Tipos y elementos de fachada”.

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2523: Se permiten acciones urbanísticas de nueva construcción y completamiento.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2524: Se permiten acciones de nuevas construcciones.

c) Materiales de construcción.

Artículo 2525: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 De los Materiales de Construcción

Artículo 2526: Se utilizarán materiales de calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al entorno.

Artículo 2527: Para nuevas construcciones sólo se permitirá el uso de los siguientes materiales:

- En paredes: Bloques, ladrillos, elementos semiprefabricados y prefabricados.
- En techos: Losas de hormigón armado.
- En Pisos: Losa hidráulica, terrazo integral o por piezas u otros materiales cuya estética armonice con el entorno.

7. Infraestructura

Artículo 2528: Se cumplirá con lo establecido en relación a la Infraestructura Capítulo 3 Sección I. “Calidad del medio ambiente”, Epígrafe 3 1.13. “De la Infraestructura” y la Sección IV. “Estructura Urbana”. Epígrafe 3.4.4. “Sobre la Infraestructura Vial” y 4.4.5. “Sobre otras Infraestructuras”.

Artículo 2529: Las ejecuciones de los viales del sector respetarán lo establecido en el Proyecto Ejecutivo y las calles principales contarán con parterres, arbolados y elementos paisajísticos singulares.

Artículo 2530: Las áreas de estacionamiento estarán integradas a calles y avenidas en el mayor número posible.

Artículo 2531: Las zonas de servicios y comercios contarán con áreas peatonalizadas que faciliten la estancia

Artículo 2532: Las nuevas inserciones en estas zonas aprovecharán la infraestructura siempre y cuando sea posible; de lo contrario se analizará las soluciones adecuadas para dar respuestas a las nuevas demandas.

Artículo 2533: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales. Queda prohibido el uso de letrinas.

8. Áreas verdes

Artículo 2534: Se preverá un área con destino a la Agricultura Urbana como condicional de la urbanización.

Artículo 2535: Todas las áreas colindantes con ríos y arroyos llevarán paseos arbolados y barreras de interés paisajístico.

Artículo 2536: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe

3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 2537: Las áreas verdes exteriores de uso colectivo como jardines y parques responderán a un proyecto específico y de forma integral en todo el conjunto. No se permitirán iniciativas particulares o colectivas sin previa autorización de la Direcciones Municipales

Artículo 2538: No se permite el cercado de las áreas comunes y espacios verdes para usos particulares que circundan los edificios multifamiliares.

Artículo 2539: No se permitirá la delimitación por particulares de áreas inmediatas a las edificaciones, según lo dispuesto en el Artículo 91 capítulo VI de la Ley General de la Vivienda (Ley No.65).

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2540: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. Accesibilidad Urbana y Arquitectónica.

Artículo 2541: Es obligatorio cumplir con la norma cubana (NC 391-1:2004) para la accesibilidad al medio físico (barreras arquitectónicas).

Artículo 2542: Se eliminarán las barreras arquitectónicas de acceso al edificio desde las áreas exteriores, siempre y cuando sea factible.

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2543: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. “Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica”.

Artículo 2544: Cada edificio multifamiliar estará debidamente identificado, utilizando tipografías legibles y que cumplan con las normas de rotulación.

Artículo 2545: Se permite el empleo de gráficas urbanas en fachadas laterales de los edificios previo estudio y aprobación de la DMPF.

11. Paleta de color

Artículo 2546: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el punto 18, “Con relación a la aplicación del color”.

Artículo 2547: La aplicación del color será de forma integral en toda la unidad edificatoria, no permitiéndose iniciativas individuales al respecto, que atenten contra la imagen urbana.

Artículo 2548: Se tramitará la autorización en la DMPF para la aplicación de las pinturas en los edificios familiares.

12. Mobiliario Urbano

Artículo 2549: Con relación al mobiliario urbano se dispone:

- a) El mobiliario urbano se integrará al conjunto tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.
- b) Es de carácter obligatorio acompañar estas áreas del correspondiente mobiliario urbano (bancos, cestos, señalizaciones etc.).

13. Espacios Públicos

Artículo 2550: Respetar lo planteado en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana epígrafe 3.5.4 “Espacios Públicos”.

Artículo 2551: Los espacios públicos y sus dimensiones no romperán la continuidad del tejido urbano.

Artículo 2552: Los parques se ubicarán preferentemente vinculados a las áreas residenciales y se relacionarán con áreas deportivas aumentando la superficie del conjunto.

Artículo 2553: Cada área de parque será completada con el equipamiento y el mobiliario correspondiente.

4.1.12. ZONA TURÍSTICA (ZT)

Artículo 2554: La Zona Turística, abarca las principales instalaciones existentes en la ciudad para el turismo nacional e internacional.

Se corresponde con la Zona 4 de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, referidas en el **Anexo VII**.

Artículo 2555: Conforman la Zona:

- Zona Turística 1(ZT1) Los Caneyes
- Zona Turística 2(ZT2) La Granjita.

Artículo 2556: Caracterización

a) **Zona Turística 1(ZT1) Los Caneyes:** Importante instalación hotelera perteneciente a la Cadena Horizontes. Ubicada hacia el oeste, en las afueras de la ciudad, en un entorno de riqueza natural, recrea con su arquitectura de corte rústico pasajes de las construcciones aborígenes cubanas. situada a 4km al oeste de la ciudad caracterizado por un entorno de exuberante vegetación, donde las edificaciones de constituidas por caneyes de cubiertas de madera y guano se insertan asimiladas por su entorno natural. Cuenta con 96 habitaciones y su categoría es 3 estrellas. Su principal usuario es el turismo internacional de tránsito.

b) **Zona Turística 2(ZT2) La Granjita:** Instalación turística perteneciente a la Cadena Cubanacán situada al nordeste de la ciudad. Cuenta con una capacidad de alojamiento de 75 habitaciones.

1. Derroteros

Artículo 2557: Derrotero **Zona Turística 1(ZT1) Los Caneyes.**

Partiendo de la intersección de la Circunvalante con la carretera a Los Caneyes y por esta última en dirección oeste se recorren 1.11km para situar el primer punto y de ahí bordear toda la cerca perimetral del Hotel Los caneyes hasta interceptar el vial que va desde la Carretera Central hasta la autopista para doblar por la carretera a los Caneyes hasta el punto inicial.

Artículo 2558: Derrotero **Zona Turística 2(ZT2) La Granjita**

Partiendo de la intersección de la Circunvalación y la Carretera de Malezas se recorren 3.80km. en dirección a Encrucijada, para situar el primer punto, a partir de aquí se dobla a la izquierda en dirección norte para recorrer 400m y doblar a la derecha y recorrer 350m para doblar a la



Motel Los Caneyes



Motel Los Caneyes



Motel La Granjita

derecha 90 grados y recorrer 400m para doblar a la derecha paralelo a la carretera de a Malezas y recorrer 350m hasta el punto inicial.

2. Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 2559: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en los dos sectores tipológicos (ST1 Los caneyes y ST2 la Granjita), respondiendo ambos a un motel de bloques de habitaciones aislados, complementado con áreas recreativas y de servicios, con grandes espacios verdes y visuales de valor paisajístico.

Artículo 2560: Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo permisible estarán condicionado por las características de las instalaciones, por su tipología y por el predominio de las instalaciones de una y dos plantas. (COS de 0,28 y un CUS de 0,30).

3. Régimen Uso

Artículo 2561: El régimen de uso predominante será turístico, relacionadas con la función hotelera y extrahotelera.

Artículo 2562: Quedan prohibidos los usos residenciales, industria, talleres, almacenes y otros no relacionados con la función hotelera.

4. Características estéticas y de Estilo

Artículo 2563: Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea predominante en el entorno la cual será definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 2564: Se mantendrá la morfología general del conjunto, a partir de la asociación de dos o más células.

Artículo 2565: Las construcciones tendrán como máximo tres niveles.

Artículo 2566: El puntal mínimo a utilizar en este tipo de construcción será de 2.70m.

Artículo 2567: El mobiliario urbano se integrará al conjunto arquitectónico tanto por su diseño como por los materiales a utilizar.

Artículo 2568: Las habitaciones contarán con iluminación y ventilación natural independiente de las formas artificiales.

5. Tipos y elementos de fachada

Artículo 2569: En el caso de colocación de escaleras exteriores, éstas deberán ser adosadas a las edificaciones.

Artículo 2570: La dimensión mínima permisible de las escaleras estará dada por la categoría del hotel y acorde a la norma de las instalaciones hoteleras.

Artículo 2571: La cerca perimetral de la instalación será transparente, permitiendo visuales hacia el interior de la instalación, con materiales duraderos y alta calidad de diseño, con una altura no mayor de 1.50m.

6. Aspectos Técnicos Constructivos

a) Intervención a nivel urbano

Artículo 2572: Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento.

b) Intervención a nivel arquitectónico

Artículo 2573: Se permiten acciones constructivas de ampliación, remodelación y reconstrucción de las instalaciones existentes.

Artículo 2574: Sólo se admiten nuevas construcciones vinculadas a la función turística y como complemento de la existente.

c) Materiales de construcción.

Artículo 2575: Se utilizarán materiales similares a los existentes, de alta calidad, duraderos, obteniendo una imagen final que se integre al conjunto

Artículo 2576: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el Capítulo 3, Sección VI. Aspectos Técnicos Constructivos Epígrafe 6.8 “De los Materiales de Construcción”.

7. Infraestructura

Artículo 2577: Respetar lo planteado en el Capítulo 3 Sección I. Calidad del medio ambiente Epígrafe 3 1.13. De la Infraestructura. Sección IV. Estructura Urbana. Epígrafe 3.4.4. “Sobre la Infraestructura Vial” y 4.4.5. “Sobre otras Infraestructuras”.

Artículo 2578: La red vial se mantendrá como elemento articulador de las diferentes zonas que componen la unidad turística.

Artículo 2579: Los senderos peatonales serán no menores de 1.20m y no mayores de 2.00m.

Artículo 2580: Las instalaciones tecnológicas no se colocarán hacia los senderos de uso de los turistas.

Artículo 2581: Las líneas telefónicas y eléctricas serán soterradas.

8. Áreas verdes

Artículo 2582: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3, Sección I. Calidad del medio ambiente. Epígrafe 3.1.8. “Sobre las Áreas Verdes”.

Artículo 2583: Las áreas verdes en función del descanso estarán compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.

Artículo 2584: Se prohíbe la tala de los árboles existentes en el entorno, así como el maltrato de las áreas verdes existentes.

9. Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 2585: Es de estricto cumplimiento lo establecido sobre Accesibilidad al Medio Físico en el Capítulo 3, Sección VI “Aspectos Técnicos Constructivos”, Epígrafe 6.10. “Accesibilidad Urbana y Arquitectónica”.

Artículo 2586: Ya sea a escala urbana o arquitectónica, en el sector turístico, es obligatorio a cumplir con la norma de accesibilidad vigente (NC: 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”).

10. Carteles y señalizaciones

Artículo 2587: Todas las instalaciones contarán con señalizaciones.

Artículo 2588: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 “Regulaciones Generales de Intervención Urbana”, Sección V “Morfología Urbana” epígrafe 3.5.2. Sobre Mobiliario Urbano y Elementos de Gráfica.

11. Paleta de color.

Artículo 2589: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre la aplicación del color en las edificaciones referidas en el Capítulo 3, Sección V. Morfología Urbana Epígrafe 3.5.1 Tipos y Elementos de Fachada en el Punto 18, “Con relación a la aplicación del color”.



Capítulo V

Capítulo V



CAPÍTULO 5. REGULACIONES de PROCEDIMIENTOS

Artículo 2590: A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos de suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia del ordenamiento territorial y el urbanismo.

Artículo 2591: Se reconoce además la competencia de la Comisión Provincial de Monumentos sobre las acciones de conservación y desarrollo del Centro Histórico Urbano, de acuerdo con la Ley No 2/1977 y el Decreto No 55/1979, así como las que han adquirido otras entidades en materia de licencias necesarias para el buen desempeño del proceso inversionista y de usos de suelo. En virtud de lo cual se establecen relaciones de trabajo necesario con:

- Comisión Provincial de Monumentos.
- Consejo de la Administración Municipal. (CAM)
- Dirección Municipal de la Vivienda (DMV)
- Ministerio de Ciencia Tecnología y Medio Ambiente (CITMA)
- Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado
- Unión Nacional Eléctrica
- Ministerio de la Agricultura
- Dirección Municipal de Salud Pública
- Unidad Presupuestada de Servicios Comunes
- Ministerio del Interior (MINIT)
- Ministerio de las Fuerzas Armadas (FAR)
- Defensa Civil (DC)
- Ministerio de Justicia (MINJUS)
- Oficina de Asuntos Religiosos del Comité Provincial del Partido (PCC)

5.1 Sección I. SOLICITUDES Y TRÁMITES

Artículo 2592: Sólo la Dirección Municipal de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado es la encargada de dirigir la transformación y el desarrollo de la ciudad, determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

Artículo 2593: Toda acción constructiva incluida la demolición dentro del Centro Histórico Urbano y en edificaciones o sitios con Declaratoria de Monumentos o pendientes a declaración, deberá contar con la aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos según proceda.

Artículo 2594: Los promotores de acciones constructivas, ya sea persona natural o jurídica, para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística, (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva

ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición cambio de uso, división y unificación) están sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) Solicitar las Microlocalizaciones, Licencias de obra y autorizaciones que corresponden a la Dirección Municipal de Planificación Física con carácter previo a la realización de cualquier obra.
- b) Solicitar a la Dirección Municipal de Planificación Física el correspondiente habitable o Utilizable al finalizar la construcción de la obra, sin el cual no se podrá poner en funcionamiento el inmueble.
- c) Cumplir estrictamente lo regulado en los documentos de Microlocalizaciones, Licencias de Obra, Autorizaciones y restricciones Urbanísticas emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- d) Conservar los ámbitos de interés patrimonial, paisajístico y ambiental sin alteraciones, así como preservar los valores del suelo en correspondencia con los planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2595: Se considera obligatorio el trámite de solicitud de Microlocalización para las siguientes obras:

- a) Nuevas construcciones en terrenos libres sean propiedad o no del promotor.
- b) Ampliaciones, reconstrucciones y modernización de obras existentes que constituya una transformación evidente de la edificación.
- c) Cambios de uso.
- d) Cambios morfológicos de consideración que modifiquen la edificación.

Artículo 2596: Es obligatorio el trámite de solicitud de Licencia de Obra para toda acción constructiva que se acometa tanto en edificaciones, vías, áreas verdes, tendido eléctrico, comunicaciones, redes de infraestructura y cualquier otro elemento de urbanización.

Artículo 2597: Una vez aprobado cualquier reparto de terrenos, el inversionista de ellos queda sujeto a las disposiciones legales vigentes y otras que puedan dictarse en lo sucesivo.

Artículo 2598: Si emprendida la construcción y reparación de una edificación quedase después interrumpida en su parte exterior de forma que afecte el ornato público, transcurrido seis meses desde la suspensión de la obra se ordenará a su propietario (estatal o particular) que concluya las fachadas y si no se cumpliera sin motivo legal se impondrá una multa y de mantenerse la infracción se establecerá un proceso judicial en su contra.

Artículo 2599: El certificado de Microlocalización tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que en este término no se haya utilizado esa autorización del uso de suelo el mismo quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.

Artículo 2600: El Certificado de Microlocalización es intransferible, por lo que en los casos en que se traspase una inversión de un organismo a otro se confeccionará un nuevo documento a nombre del nuevo inversionista y se considerará una prórroga.

Artículo 2601: Los promotores de acciones constructivas están obligados, una vez concluidas las acciones a demoler las facilidades temporales, exceptuando solamente las aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2602: Todos los proyectos aprobados estarán en la Dirección Municipal de Planificación Física para que puedan ser examinados por todos los interesados, permitiéndosele tomar datos e informaciones que sean necesarios.

Artículo 2603: Todos los ocupantes y promotores de una acción constructiva están obligados a respetar las reglas generales que se le marquen referentes a altura, materiales, decoración, pintura, etc, que formen parte de un proyecto aprobado para el embellecimiento de una calle o plaza.

Artículo 2604: Toda acción constructiva, incluida la demolición, en las zonas declaradas de valor histórico-cultural o edificaciones aisladas de valor patrimonial, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos y también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio Cultural

Artículo 2605: Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector privado como por el estatal serán tramitadas por las Direcciones Municipales de Planificación Física, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, expedido por ésta entidad.

Artículo 2606: En los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Provincial y/o Municipal de Servicios Comunes según corresponda. En el caso de las vías será necesaria además la consulta previa a la Unidad Provincial de Tránsito.

Artículo 2607: La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros. En el caso de los ubicados en el Centro Histórico Urbano y en edificaciones o sitios con Declaratoria de Monumentos, para la conservación y el mantenimiento se consultará con la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

Artículo 2608: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

- a) El registro de la propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o privada, del Ministerio de justicia, es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.

- b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco exista título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la Vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.
- d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo

Artículo 2609: No se permite la cesión, cambio de uso, transferencia de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones entre organismos y entidades sin la previa compatibilización y/o aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, Comisión de Cambio de uso de Locales y en el caso del centro histórico Urbano se incorpora la consulta y aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

Artículo 2610: La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas deberá ser evaluada previamente por la Comisión de Locales y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2611: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, deberá tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2612: Se prohíbe el cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y Tránsito.

Artículo 2613: La Dirección Municipal de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público.

Artículo 2614: Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos de triunfo u otros, sin la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2615: Toda acción constructiva a desarrollar en calles y aceras (pavimentación, corte o perforación), ya sea de mantenimiento vial o de redes, así como la nueva instalación de estas últimas, no podrá ejecutarse sin la aprobación de la Unidad Provincial de Tránsito, exceptuando los casos de emergencia por accidentes, desastres naturales u otras causas, sin que ello libere al organismo ejecutor de la responsabilidad de informar a las entidades correspondientes.

Artículo 2616: Se prohíbe la extracción de todo tipo de suelo natural, rocoso, mineral y otros, sin el certificado de Microlocalización y la Licencia de Construcción otorgados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2617: Los proyectos de almacenes destinados a combustible u otros materiales inflamables, explosivos o tóxicos tendrán que ser revisados y aprobados por la APCI y el CPHE, previa entrega de la Licencia de Construcción.

Artículo 2618: Todos los proyectos urbanísticos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física, previa ejecución y los que se ejecuten dentro de los límites del centro Histórico Urbano contarán además con la aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

Artículo 2619: Las consultas para la ejecución de garajes se realizarán a través del modelo establecido a la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2620: La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2621: Sólo se autorizarán áreas para autoconsumos, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física. Los mismos deberán cumplir de forma rigurosa las normas sanitarias y urbanísticas, así como las medidas de protección en la utilización de productos químicos y tratamientos de residuales. Éstos tendrán carácter provisional y se mantendrán hasta tanto se requiera el espacio para los usos previstos por el Plan general de Ordenamiento Urbano

Artículo 2622: Los inspectores o funcionarios de Planificación Física tienen el derecho de examinar los trabajos en ejecución de cualquier construcción. En caso de detectar violaciones de las regulaciones, condicionales o del proyecto, están facultados para multar y paralizar la obra de inmediato.

5.2 Sección II. APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.

5.2.1. Requisitos para tramitación de microlocalizaciones.

Artículo 2623: A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en correspondencia de la complejidad y tipo de ésta, conteniendo datos referidos a:

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el Decreto sobre el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación teórica-económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d) Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general y su área.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.

- f) Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipos de residuales.
- g) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 2624: En respuesta a la solicitud realizada por el organismo inversionista, la Dirección Municipal de Planificación Física, en el tiempo establecido, emitirá el certificado de microlocalización previa consulta con los organismos implicados en el proceso y según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Urbano aprobado por el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular.

Artículo 2625: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

Artículo 2626: Para la solicitud sobre la colocación de carteles y anuncios a la Dirección Municipal de Planificación Física se deberá presentar:

- a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación que merite la ubicación del anuncio.
- b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifique la necesidad, objetivo, características y ubicación.
- c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredite la autorización de la firma, características y ubicación.

5.2.2. Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de obras.

Artículo 2627: Para solicitar la Licencia de Construcción o de Obra, las personas naturales o jurídicas deben presentarse en las correspondientes Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física del territorio donde se llevará a cabo la acción constructiva o de modificación del uso del suelo o edificación, con los documentos señalados.

Artículo 2628: Las autorizaciones y licencias de obras se tramitarán acorde con su tipo y complejidad, al nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta de organismo o entidad como solicitud, especificando detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de microlocalización, cambio de uso, actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- e) Aprobación del proyecto por la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos, según corresponda, si se tratase de una obra de valor patrimonial o si se encontrase en un entorno con valor patrimonial o declarado Monumento Nacional.
- f) Aprobación del proyecto, emitida por parte del Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial de Salud.

- g) Aprobación del proyecto, emitida por parte de la Agencia de Protección contra incendios (APCI).
- h) La licencia ambiental emitida por el CITMA
- i) Para las instalaciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- j) Compatibilización con la defensa.
- k) Si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la Agricultura o del Azúcar, acompañará los documentos establecidos por esos organismos, como son la desafección y el pago al Estado cubano de la tierra.

Artículo 2629: En aquellos casos en que se tramiten solicitudes de Licencias de Construcción para proyectos típicos, el inversionista deberá presentar, además del expediente del proyecto típico en cuestión, la documentación no típica que caracteriza la misma; no obstante, podrá aceptarse por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física un solo proyecto de este tipo y la documentación no típica en cada caso, cuando medien varias solicitudes del mismo inversionista para iguales inversiones.

Artículo 2630: La solicitud de Licencia de Construcción se presentará personalmente en la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la información prevista en el Reglamento correspondiente y en el presente Procedimiento.

Artículo 2631: Las personas naturales o jurídicas que posean Licencia de Construcción tienen que iniciar la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y respetar el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas. Cualquier modificación tendrá que ser conciliada con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 2632: Tanto la Licencia de Construcción, el proyecto aprobado y demás documentación deberán mantenerse en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

Artículo 2633: La Licencia de Construcción o de Obra tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que dentro de ese término no se haya comenzado la ejecución, la misma quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.

Artículo 2634: Serán objeto de Licencia de Construcción o de Obra las siguientes acciones constructivas:

- a) Obras nuevas
- b) Ampliaciones
- c) Reconstrucciones
- d) Remodelaciones
- e) Divisiones
- f) Unificaciones

- g) Los cambios de uso de edificaciones y terrenos que atendiendo a su estructura tecnológica comprendan trabajos de construcción y/o montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma. Se incluyen las correspondientes a viviendas y sus agrupaciones, las urbanizaciones, redes técnicas y viales. Igualmente las instalaciones temporales cuando éstas se construyan fuera del área asignada.

Artículo 2635: Serán objeto de Autorización de Construcción o de Obra las siguientes construcciones:

- a) Pintura y reparación exterior, cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en una zona declarada Monumento Nacional o avenidas principales.
- b) Obras menores que podrían perjudicar la estética urbanística y arquitectónica.
- c) Demoliciones, totales o parciales.
- d) Apuntalamientos, totales o parciales.
- e) Cambio de uso de una edificación o terreno que no requiera acción constructiva.

5.2.3. Requisitos para tramitación de certificaciones de habitable-utilizable.

Artículo 2636: Para la tramitación de los Certificados de Utilizable de industrias, talleres y otros afines, será requisito también que el inversionista presente a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, un documento que acredite que la instalación ha pasado satisfactoriamente las pruebas requeridas para su puesta en explotación.

Artículo 2637: Cuando quede concluida la obra, el inversionista solicitará a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física la Certificación de Habitable-Utilizable, que será resuelta en un plazo entre quince y treinta días a partir de la fecha en que se presente la solicitud completa y de acuerdo con la complejidad de la obra, previa comprobación de que ésta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados y las condiciones generales y particulares expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

Artículo 2638: Una vez ejecutada la obra mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal de Planificación Física, para cuyo trámite se requerirá:

- a) Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
- b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnicos-constructivos.
- d) Habitable-utilizable sanitario, expedida por el nivel correspondiente de la Dirección de Salud Pública;
- e) Certificación de habitable-utilizable de la APCI.
- f) Aval del inspector técnico o copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la construcción y montaje de la misma;
- g) Cualquier otra certificación que sea necesaria como resultado de la actividad de control que deben ejercer otros organismos especializados.

5.2.4 Cambios de uso de locales

Artículo 2639: El organismo inversionista interesado en este tipo de trámite, deberá presentar a la Dirección Municipal de Planificación Física la información según lo establecido en el modelo para estos casos.

Artículo 2640: La solicitud, después del trabajo de análisis y consenso en la comisión de Cambios de Uso, se emitirá la Resolución de aprobación del cambio de uso por parte del presidente de la comisión que coincide con el Presidente del Consejo de la Administración Municipal.

Artículo 2641: Este documento debe presentarse en la Dirección Municipal de Planificación Física para poder comenzar el proceso de microlocalización y caducará después de un año de emitida su aprobación.

5.3 Sección III. ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.

Artículo 2642: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, defensa (MINFAR-MININT), Dirección de Planificación Física Municipal y Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del Centro Provincial de Patrimonio Cultural, en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta de la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos serán sometidos a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también por la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión de Monumentos según proceda.
- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de vivienda, éstas se someterán a revisión por la Comisión de Revisión de Proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda (UPIV).
- e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes será consultada al CPHE y el CITMA.

5.4. Sección IV. CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.

Artículo 2643: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y contravenciones, se referirán en el ANEXO VIII donde aparece el Decreto 272, "De las Contravenciones en materia de Ordenamiento territorial y el Urbanismo", aplicable a tal fin.

Artículo 2644: Para el Centro Histórico la aplicación del decreto se lleva a cabo por los organismos previstos (Planificación Física, Sistema de la Vivienda, DIS) los dos primeros por convenios de trabajo en prestación de servicios.

Artículo 2645: En el caso de las contravenciones en la vivienda, y en lo estatal, es Planificación Física el organismo facultado para ello, con excepción de los edificios multifamiliares que son responsabilidad del Sistema de la Vivienda. Además Planificación Física tiene competencia para detectar y comunicar al Sistema de la Vivienda sobre las ilegalidades que puedan existir en los inmuebles de los edificios multifamiliares.

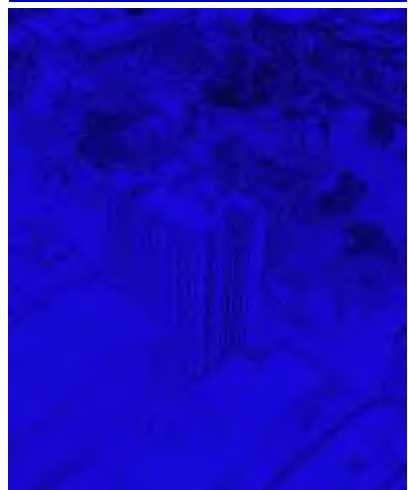
Artículo 2646: Todas las contravenciones en materia de ordenamiento deber ser analizadas y gestionadas en la Comisión de Ilegalidades dirigida por el Gobierno Municipal para tales efectos en el territorio.

Artículo 2647: Además, a continuación se menciona el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

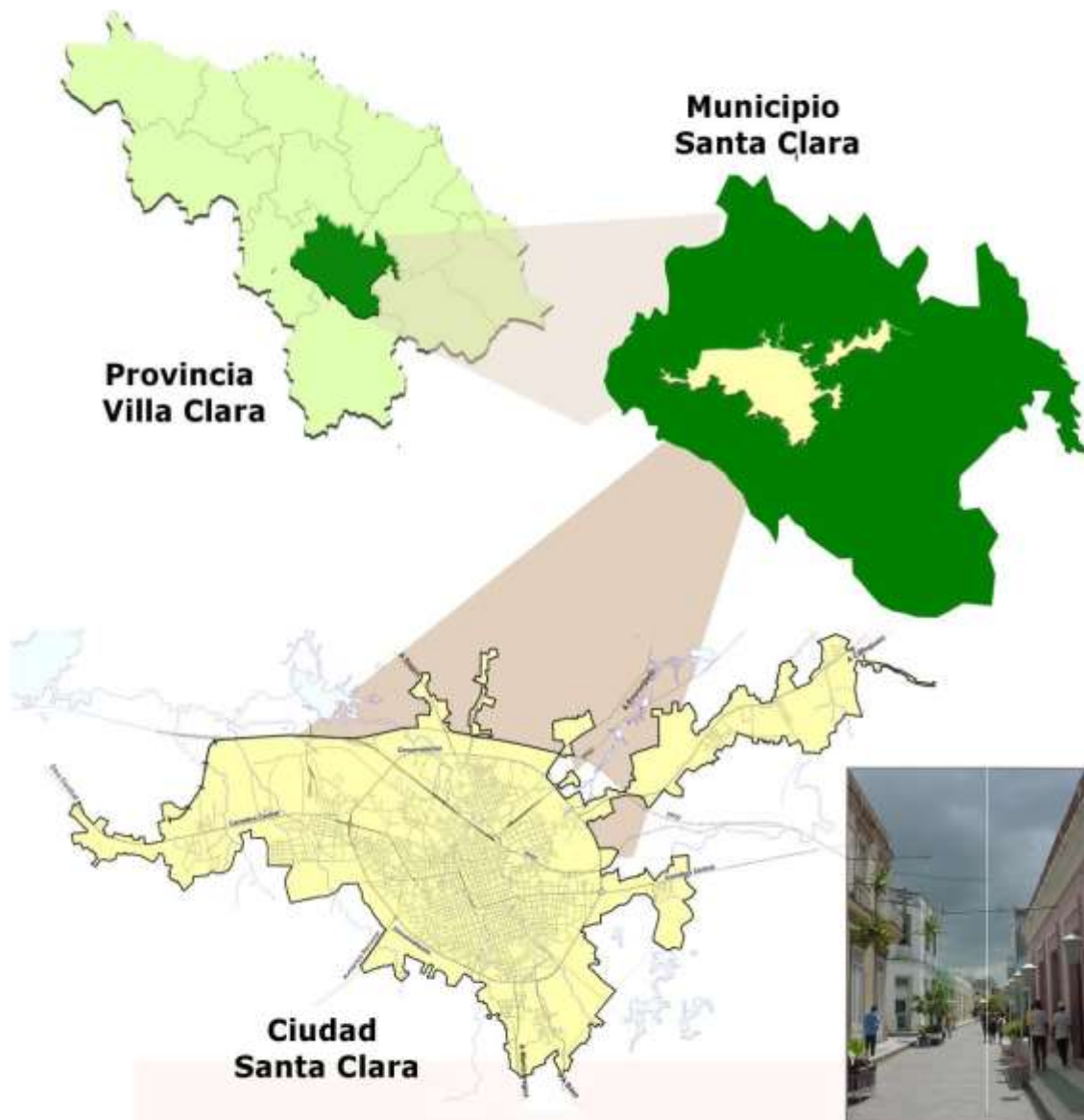
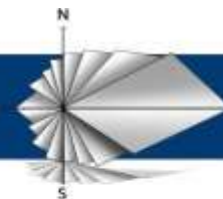
- Acuerdo No. 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No. 1, donde se establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- Resolución 149 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.
- Resolución No. 91/06 del MEP, donde se abordan las Indicaciones sobre el Proceso Inversionista.
- Resolución Conjunta No. 1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Decreto 21 de 1978, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.
- Decreto-Ley 322. Modificativo de la Ley No. 65, de 23 de Diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda".
- RESOLUCIÓN No. 55 /14. "Procedimiento para la Asignación de Terrenos Estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por Esfuerzo Propio".
- RESOLUCIÓN No. 54 /14. "Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física".

Capítulo VI

Capítulo VI



REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Santa Clara, capital provincial y municipal de la provincia Villa Clara y el municipio del mismo nombre, cuenta con un área total de 43,27 km², una población de 218 405 hab. y 71670 viviendas

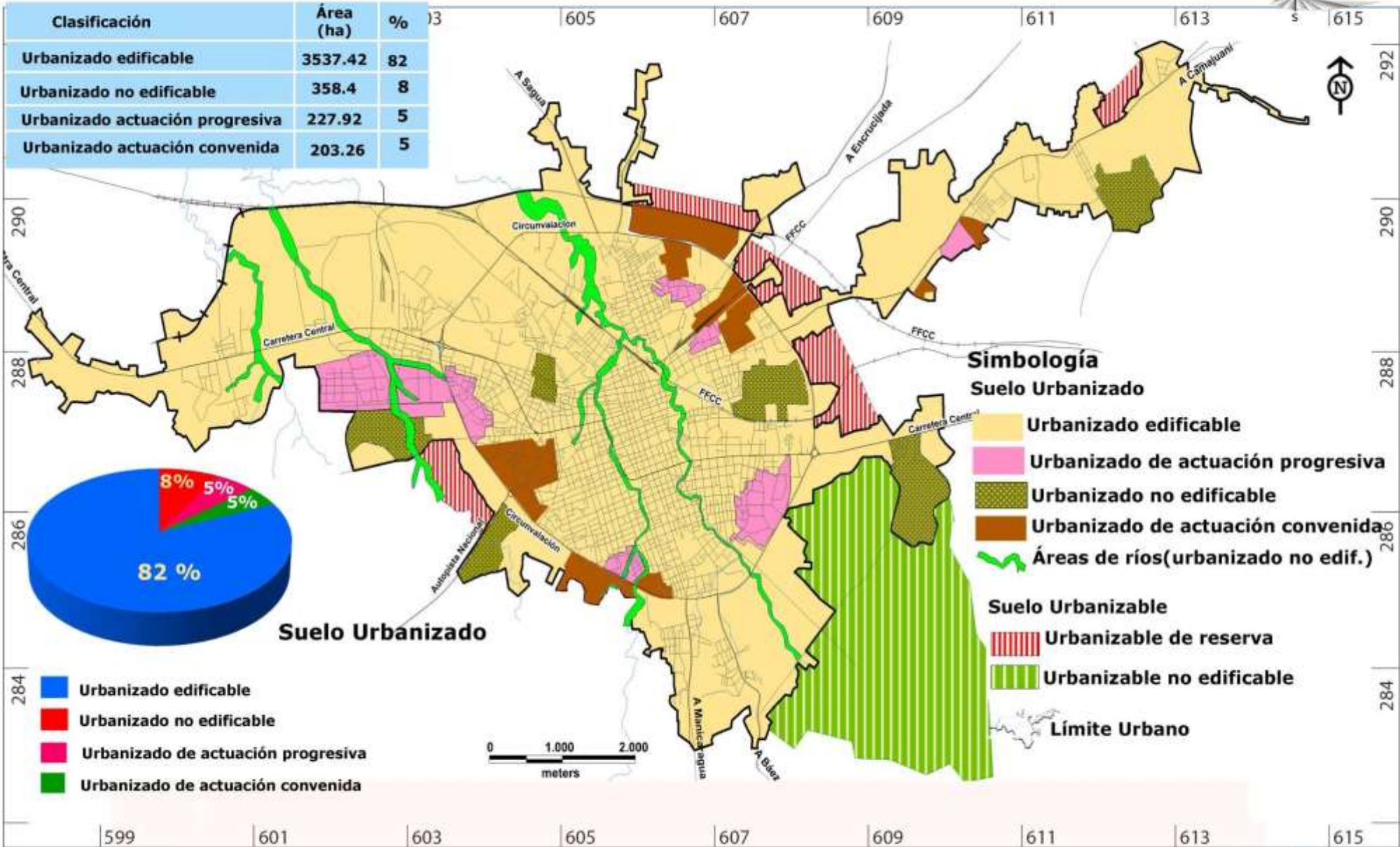
Su ubicación geográfica y la infraestructura vial y ferroviaria existente garantizan una óptima centralidad y conectividad con relación al país, la provincia y el municipio.

La base económica tiene su pilar en la industria y los servicios

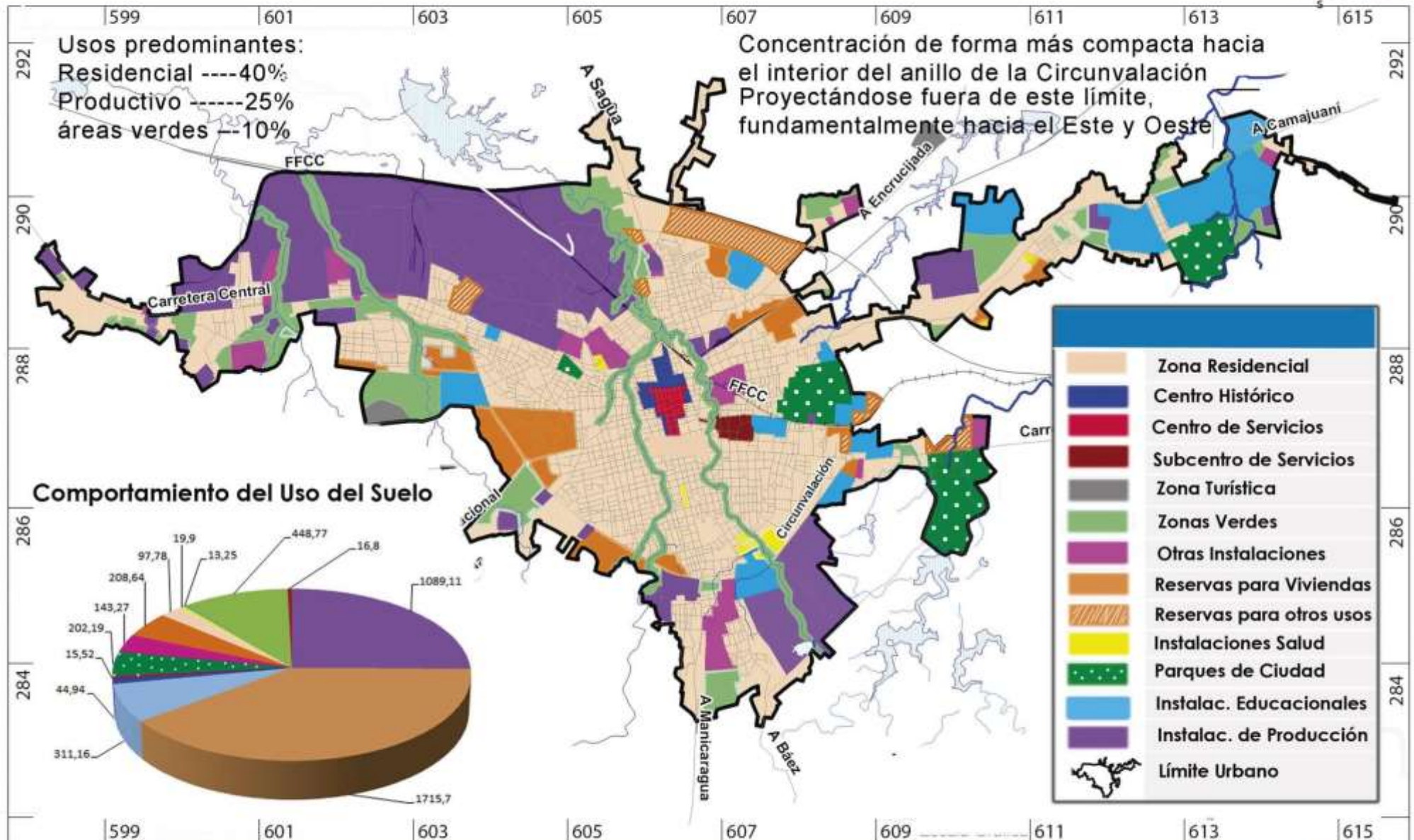
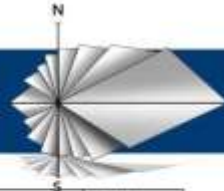
Cuenta con un Centro Histórico definido y sitios con valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos.



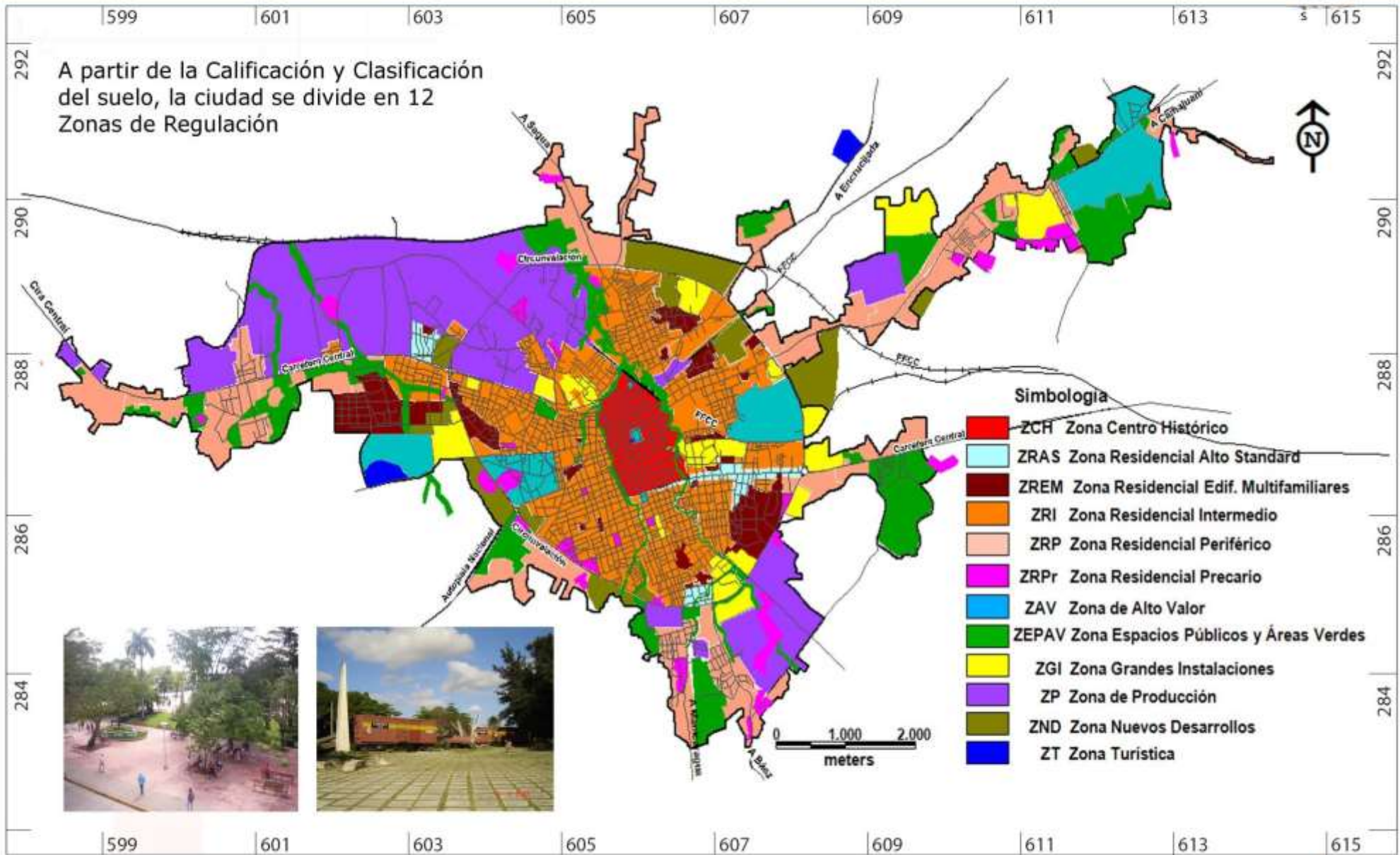
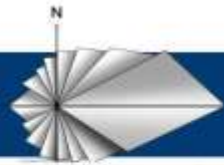
REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA

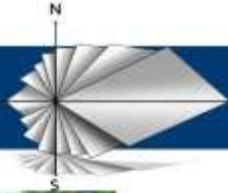





Leyenda

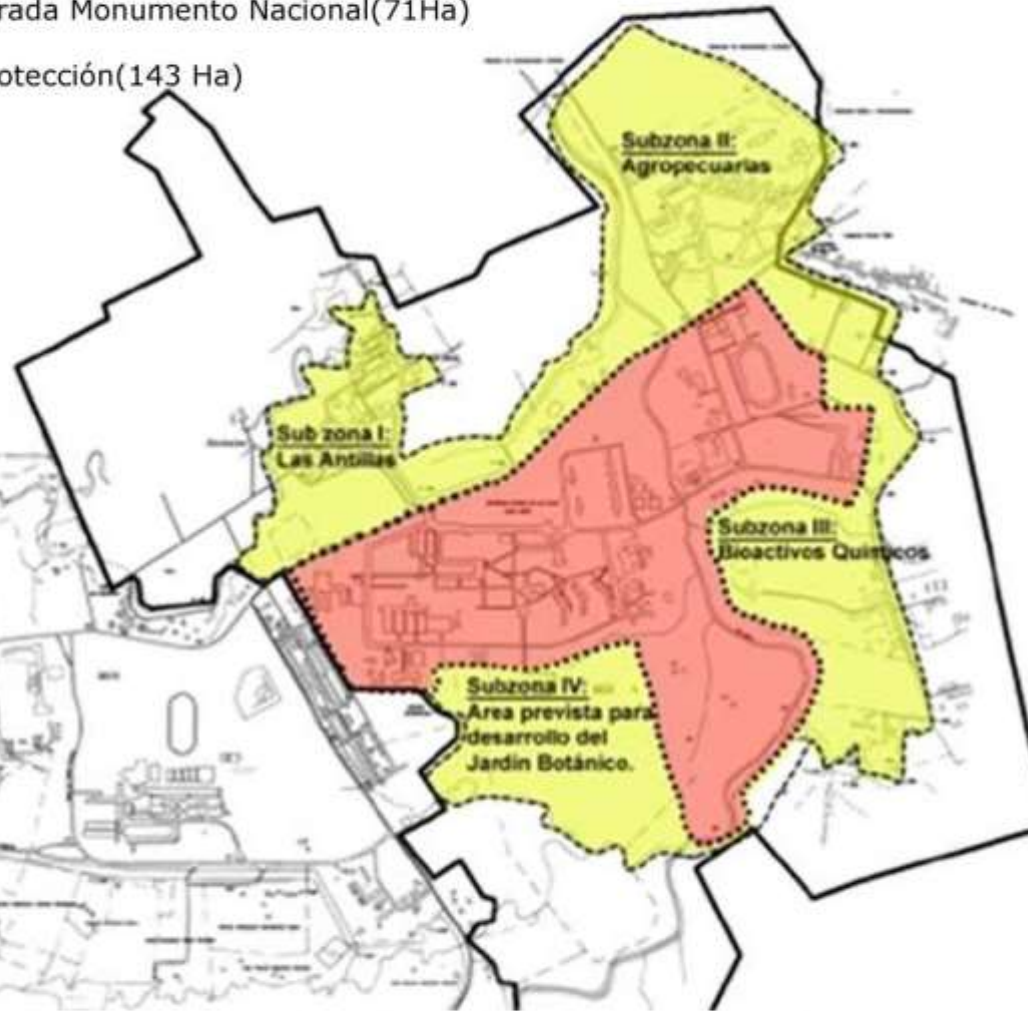
-  Grado de Protección I
-  Grado de Protección II
-  Grado de Protección III
-  Grado de Protección IV

Grado de Protección	Cantidad de edificaciones	%
I	131	7,5
II	401	22,5
III	876	50
IV	348	20

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA

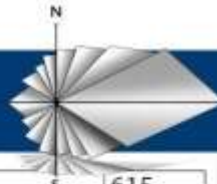


-  Límite de Zona Declarada Monumento Nacional(71Ha)
-  Límite de Zona de Protección(143 Ha)
-  Límite de propiedad

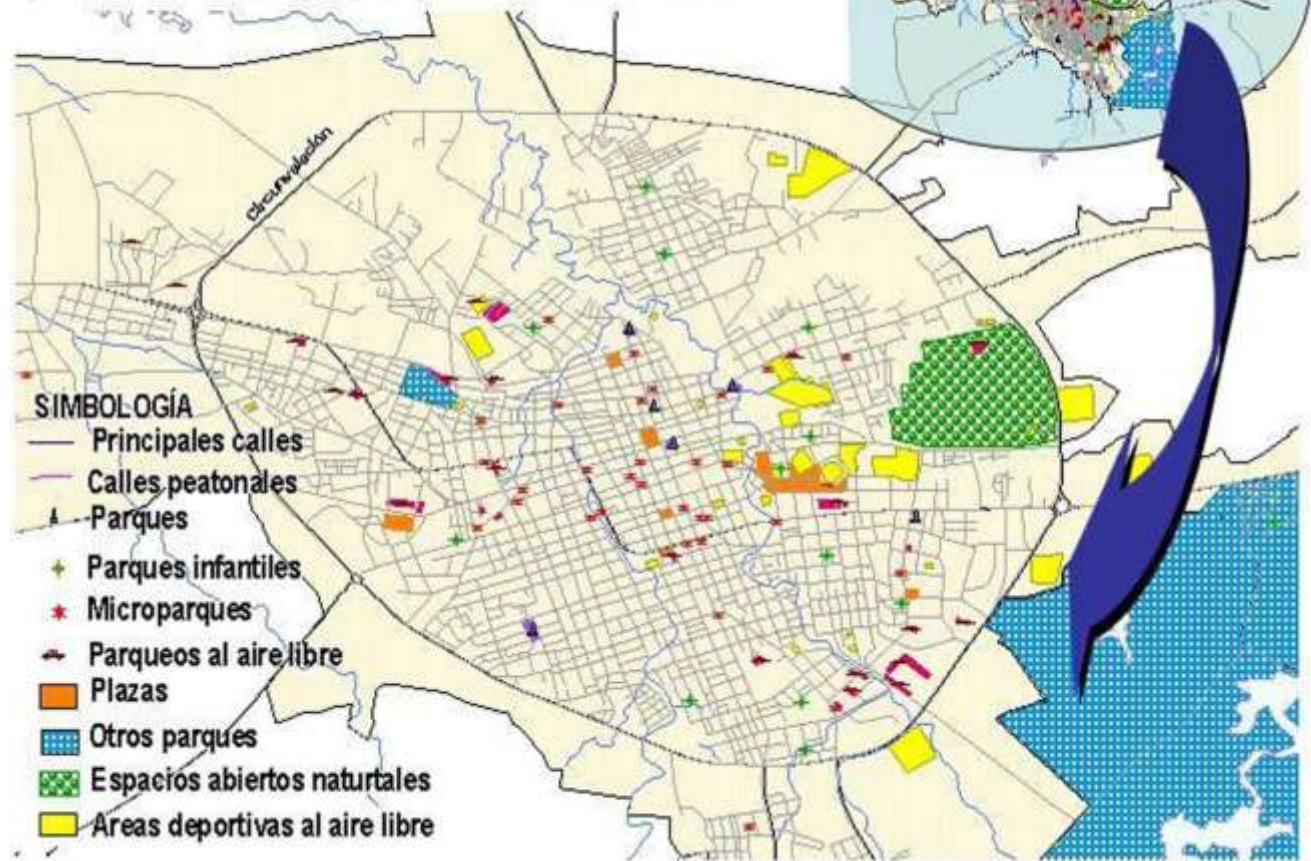


Fuente: Propuesta de delimitación para la zona declarada Monumento Nacional y la Zona de Protección de la Universidad Central "Marta Abreu" de Las Villas como Monumento Nacional. Tesis de Grado. Año 2010.

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



La mayor concentración de los espacios públicos está en la trama central de la ciudad
Existen 6 plazas, 6 parques, 43 microparques,
12 parques infantiles, 1 parque zoológico,
1 jardín botánico y 1 parque de ciudad.



599

601

603

605

607

609

611

613

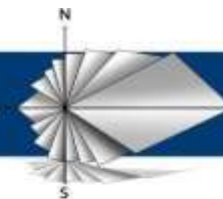
615



DMPF Año 2014
Departamento Urbanismo

Espacios Públicos

7



Listado de espacios Públicos y Áreas Verdes

Plazas

- Plaza Leoncio Vidal
- Plaza El Carmen
- Plaza La Pastora
- Plaza La Audiencia
- Plaza Ernesto Guevara
- Plaza Sandino

Parques

- Los Mártires
- Chaflán
- América Latina
- Central y Doble Vía
- Las Arcadas
- Tren Blindado



Parques Infantiles

- Libertad
- Camacho
- Santa Catalina
- 3ra y C
- Doble Vía
- Bengochea
- Reparto Domínguez
- Chamberí
- 9 de abril
- S. Sánchez y R. Valderas
- Dobarganes
- Sandino
- Quinta de Dieguito

Otros

- Parque Zoológico Camilo Cienfuegos
- Jardín Botánico Universidad
- Parque de ciudad Carlos Marx (Arco Iris)



Microparques

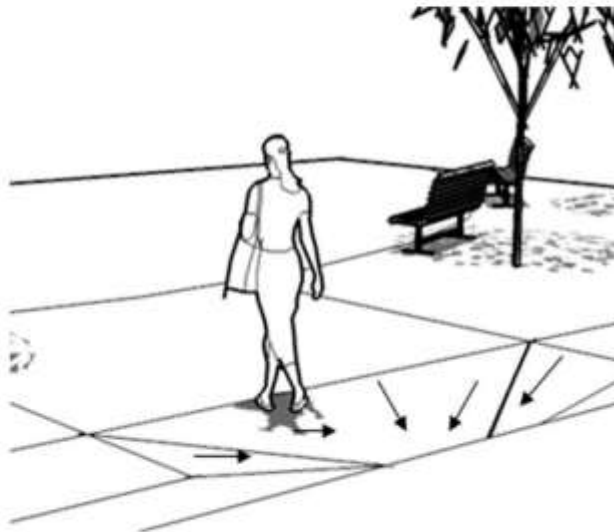
- Maestra Nicolasa
- Independencia y La Cruz
- Plácido y Martí
- San Miguel y Central
- Luis Estévez y Martí
- Conyedo y Luis Estévez
- Martí y Toscano
- Independencia y Alemán
- Central y Tristán
- Tristán y Central
- Nazareno y Central
- Central Banda Esperanza
- El Gallo (Síndico y Cuba)
- Caridad y Cabo Brito
- Central y Cuba
- Central y Tra Vigía
- Central y Cuba
- Cuba y San Cristóbal
- Villuendas y San Miguel
- J. B. Zayas y Candelaria
- Unión y San Miguel
- Base Aérea
- El Gigante
- El Correo
- Ana Pegudo
- La Rotonda
- Colón y Central
- La Mosca Verde
- Carretera de Báez

Microparques

- El Gigante
- El Correo
- Ana Pegudo
- La Rotonda
- Colón y Central
- La Mosca Verde
- Carretera de Báez
- Caracatey
- Barcelona y Calle "A"
- Barcelona y Cuba
- San Cristóbal y Amparo
- Danielito y San Cristóbal
- Tristán y Virtudes
- Central y Amparo
- Nazareno y Ciclón
- Virtudes y Callejón de la Torre
- Dobarganes
- Obelisco Ramón Leocadio Bonachea
- La Almendra (Prolongación de Colón)
- Multipropósito de la Microbrigada



Parque "Los Mártires"



Cada área de parque será completada con el equipamiento y mobiliario correspondiente, como son: bancos, luminarias, tachos de basura, señaléticas, etc.

Las superficies pavimentadas contarán con las pendientes mínimas que garantice la evacuación de las aguas y eviten los encharcamientos.

Pavimentar con materiales duros, antiresbalables, sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Utilizar texturas y colores en el pavimento con elementos que resalten funciones, áreas o zonas.



Tipos de Espacios Públicos

PLAZAS



Plaza L. Vidal

Constituyen espacios públicos abiertos de dimensiones variables, generalmente enmarcadas por edificaciones. Funcionan como áreas públicas de estar y de intercambio social, con peso importante en lo histórico-conmemorativo. Pueden ser secas o ajardinadas en dependencia del predominio de la pavimentación o el área verde y contar con mobiliario urbano u otros elementos de tipo ornamental y conmemorativo. Las principales plazas son: Parque Vidal, la pastora, El Carmen, La Audiencia y la Plaza Ernesto Guevara.

PARQUES URBANOS



Parque A. Latina

Constituyen espacios abiertos dentro de la trama urbana destinados al descanso, la recreación y al intercambio social, en los cuales resulta fundamental la arborización, la presencia del mobiliario urbano. Los parques urbanos son: Los Mártires, Chaflán, América Latina, Central y Doble Vía, Las Arcadas y Tren Blindado.

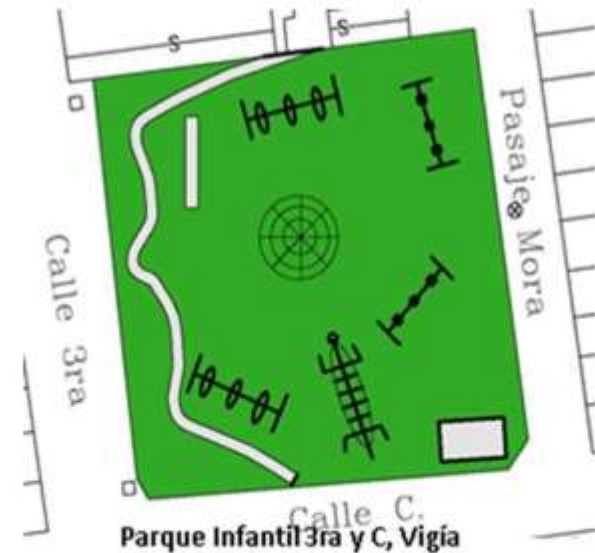


Tipos de Espacios Públicos



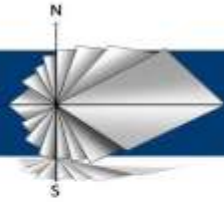
Espacios abiertos con el mismo carácter y destino que los parques urbanos. En la mayoría de los casos se derivan al demolerse edificaciones. Existen en la ciudad 43, siendo algunos de ellos: Maestra Nicolasa, Independencia y La Cruz, Plácido y Martí, San Miguel y Central, Luis Estévez y Martí, Conyedo y Luis Estévez, Martí y Toscano, entre otros

Parques Infantiles



Espacios abiertos con el mismo carácter y destino que los parques urbanos. En la mayoría de los casos se derivan al demolerse edificaciones. Existen en la ciudad 43, siendo algunos de ellos: Maestra Nicolasa, Independencia y La Cruz, Plácido y Martí, San Miguel y Central, Luis Estévez y Martí, Conyedo y Luis Estévez, Martí y Toscano, entre otros

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Plaza Leoncio Vidal



Plaza La Audiencia



Plaza Ernesto Che Guevara



Parque Infantil La Cruz



Microparque Colón y Síndico



Parque Las Arcadas



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Centro Histórico (ZCH)		Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)	Zona Residencial Edificios Multifamiliares (ZREM)
	Zona Protección (ZCH-1)	Zona de Transición (ZCH-2)		
Estructura de la manzana				
Manzana	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	regulares, manzanas mínimas 1000m ²	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²
Parcela	Variable	Variable	mínimo 250,0 m ²	Variable
Disposición de la edificación en la parcela				
Compacta	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido
Semi compacta	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Alineación de las edificaciones				
Jardines	Restringido	Restringido	Obligatorio	Permisible
Portales	Restringido	Restringido	Permisible	Prohibido
Pasillos laterales y de fondo	Permisible	Permisible	Obligatorio	Prohibido
Retranqueos	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Centro Histórico (ZCH)		Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)	Zona Residencial Edificios Multifamiliares (ZREM)
	SHC1 Centro Histórico	Zona de Transición (ZCH-2)		
Tipos y Elementos de Fachada				
Cercados	Restringido	Restringido	Permisible	Prohibido
Alturas máximas	4 niveles	4 niveles	3 niveles	5 niveles
Alturas mínimas	1 niveles	1 niveles	1 niveles	3 niveles
Puntales máximos	7,0m	7,0m	3,0m	3,0m
Puntales mínimos	4,0m	4,0m	2,70m	2,70m
Basamentos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisibles
Sótanos y semisótanos	Permisible	Permisible	Permisibles	Permisibles
Salientes	<i>Restringido</i>	<i>Restringido o</i>	Permisibles	Permisibles
Balcones, lóggias y terrazas	<i>Restringido</i>	<i>Restringido</i>	Permisibles	Permisibles
Marquesinas y toldos	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Vistas y luces	Permisibles	Permisibles	Prohibido	Prohibido
Medianería	Permisibles	Permisibles	Prohibido	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Residencial Intermedio (ZRI)	Zona Residencial Periférico (ZRP)	Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	Zona Residencial Precario (ZRPr)
Estructura de la manzana				
Manzana	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Irregulares y variables	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Prohibido
Parcela	80 m ² min y 120 m ² máx.	80 m ² min y 120 m ² máx.	Variable	Prohibido
Disposición de la edificación en la parcela				
Compacta	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido
Semi compacta	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Alineación de las edificaciones				
Jardines	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Portales	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Pasillos laterales y de fondo	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Retranqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Residencial Intermedio (ZRI)	Zona Residencial Periférico (ZRP)	Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	Zona Residencial Precario (ZRPr)
Tipos y Elementos de Fachada				
Cercados	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido
Alturas máximas	3 niveles	2 niveles	5 niveles	Prohibido
Alturas mínimas	1 niveles	1 niveles	2 niveles	Prohibido
Puntales máximos	3,0m	3,0m	3,0m	Prohibido
Puntales mínimos	2,70m	2,70m	2,70m	Prohibido
Basamentos	Restringido	Restringido	Permisibles	Prohibido
Sótanos y semisótanos	Restringido	Restringido	Permisibles	Prohibido
salientes	Permisible	Permisible	Permisibles	Prohibido
Balcones, lóggias y terrazas	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Marquesinas y toldos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Vistas y luces	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido
Medianería	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona de Alto Valor (ZAV)				
	Valor II: Declarados como Monumento Nacional				
	ZAV II-1 Parque Leoncio Vidal y su entorno	ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno	ZAV II-3 Conjunto Monumental Loma del Capiro Museo de Sitio Tren Blindado	ZAV II-4 Complejo Monumental Ernesto "Che" Guevara	ZAV II-5 Universidad Central Marta Abreu
Estructura de la manzana					
Manzana	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Irregular	Irregular	Irregular
Parcela	Variable	Variable	Irregular	Irregular	Irregular
Disposición de la edificación en la parcela					
Compacta	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
Semi compacta	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Alineación de las edificaciones					
Jardines	Permisible	Permisible	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Portales	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Pasillos laterales y de fondo	Condicionado	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Retranqueos	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona de Alto Valor (ZAV)				
	Valor II: Declarados como Monumento Nacional				
	ZAV II-1 Parque Leoncio Vidal y su entorno	ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno	ZAV II-3 Conjunto Monumental Loma del Capiro Museo de Sitio Tren Blindado	ZAV II-4 Complejo Monumental Ernesto "Che" Guevara	ZAV II-5 Universidad Central Marta Abreu
Tipos y Elementos de Fachada					
Cercados	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Alturas máximas	2niveles	2niveles	Prohibido	12niveles	5 niveles
Alturas mínimas	1 niveles	1 niveles	Prohibido	2niveles	1 niveles
Puntales máximos	7,0m	7,0m	Prohibido	Condicionado	3,5m
Puntales mínimos	4,0m	4,0m	Prohibido	Condicionado	3,0m
Basamentos	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Restringido
Sótanos y semisótanos	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible
Salientes	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible
Balcones, lóggias y terrazas	Restringido	Restringido	Prohibido	Permisible	Permisible
Marquesinas y toldos	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Vistas y luces	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido
Medianería	Permisibles	Permisibles	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona de Alto Valor (ZAV)			
	Valor III: Declarados como Monumento Local		Valor IV: Área que aunque no esté en ninguna declaratoria actualmente, posee valores relevantes para la localidad y que deben ser conservados	
	ZAV III-1 Palacio de Justicia "La Audiencia"	ZAV III-2 Escuela "Vietnam Heroico"	ZAV IV-1 Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes	ZAV IV-2 Sitios y edificaciones de la Batalla de Santa Clara
Estructura de la manzana				
Manzana	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Irregular	Irregular
Parcela	Variable	Variable	Irregular	Irregular
Disposición de la edificación en la parcela				
Compacta	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible
Semi compacta	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible
Alineación de las edificaciones				
Jardines	Permisible	Permisible	Obligatorio	Restringido
Portales	Obligatorio	Obligatorio	Prohibido	Restringido
Pasillos laterales y de fondo	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Retranqueos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona de Alto Valor (ZAV)			
	Valor III: Declarados como Monumento Local		Valor IV: Área que aunque no esté en ninguna declaratoria actualmente, posee valores relevantes para la localidad y que deben ser conservados	
	ZAV III-1 Palacio de Justicia "La Audiencia"	ZAV III-2 Escuela "Vietnam Heroico"	ZAV IV-1 Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes	ZAV IV-2 Sitios y edificaciones de la Batalla de Santa Clara
Tipos y Elementos de Fachada				
Cercados	Permisible	Restringido	Condicionado	Condicionado
Alturas máximas	2niveles	2niveles	Prohibido	5 niveles
Alturas mínimas	2 niveles	2 niveles	Prohibido	1 niveles
Puntales máximos	7,0m	7,0m	Prohibido	3,5m
Puntales mínimos	4,0m	4,0m	Prohibido	3,0m
Basamentos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Sótanos y semisótanos	Permisible	Permisible	Prohibido	Restringido
Salientes	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Balcones, lóggias y terrazas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Marquesinas y toldos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Vistas y luces	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido
Medianería	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes (ZEPAV)			
	ZEPAV 1-1 Parque Zoológico <i>Camilo Cienfuegos</i>	ZEPAV 1-2 Jardín Botánico	ZEPAV 1-3 Parque Arco Iris	ZEPAV 2 Resto del área verde
Estructura de la manzana				
Manzana	Variable, 1 ha Min	Variable, 1 ha Min	Variable, 1 ha Min	Variable
Parcela	Variable	Variable	Variable	Variable
Disposición de la edificación en la parcela				
Compacta	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Semi compacta	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Alineación de las edificaciones				
Jardines	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Permisible
Portales	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
Pasillos laterales y de fondo	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
Retranqueos	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes (ZEPAV)			
	ZEPAV 1-1 Parque Zoológico Camilo Cienfuegos	ZEPAV 1-2 Jardín Botánico	ZEPAV 1-3 Parque Arco Iris	ZEPAV 2 Resto del área verde
Tipos y Elementos de Fachada				
Cercados	Obligatorio	Permisible	Permisible	Prohibido
Alturas máximas	2 niveles	2 niveles	2 niveles	Prohibido
Alturas mínimas	1 nivel	1 nivel	1 nivel	Prohibido
Puntales máximos	6m	6m	6m	Prohibido
Puntales mínimos	3m	3m	3m	Prohibido
Basamentos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Sótanos y semisótanos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Salientes	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Balcones, lóggias y terrazas	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Marquesinas y toldos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Vistas y luces	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Medianería	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Grandes Instalaciones (ZGI)				
	ZGI-1 Instalaciones Hospitalarias	ZGI-2 Instalaciones Educativas	ZGI-3 Subcentros de ciudad		ZGI-4 Cementerio
			ZGI 3-1 Subcentro Sandino	ZGI 3-2 Subcentro Abel Santamaría	
Estructura de la manzana					
Manzana	Variable 1ha Min	Variable 1ha Min	Variable, 1 ha Min	Variable, 1 ha Min	Variable
Parcela	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable
Disposición de la edificación en la parcela					
Compacta	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Semi compacta	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Alineación de las edificaciones					
Jardines	Permisible	Permisible	Obligatorio	Obligatorio	Permisible
Portales	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Pasillos laterales y de fondo	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Retranqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona Grandes Instalaciones (ZGI)				
	ZGI-1 Instalaciones Hospitalarias	ZGI-2 Instalaciones Educativas	ZGI-3 Subcentros de ciudad		ZGI-4 Cementerio
			ZGI 3-1 Subcentro Sandino	ZGI 3-2 Subcentro Abel Santamaría	
Tipos y Elementos de Fachada					
Cercados	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Obligatorio
Alturas máximas	4 niveles	5 niveles	2 niveles	3 niveles	4m
Alturas mínimas	2 niveles	2 niveles	1 nivel	1 nivel	variable
Puntales máximos	15m máx	15m máx	15m	20m	4 m
Puntales mínimos	7m Min	7m Min	3m	4m	variable
Basamentos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Condicionado
Sótanos y semisótanos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Salientes	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Balcones, lóggias y terrazas	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Marquesinas y toldos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Vistas y luces	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible	Prohibido
Medianería	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona de Producción (ZP)	Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	Zona Turística (ZT)	
			ZT1 Los Caneyes	ZT2 La Granjita
Estructura de la manzana				
Manzana	Variable	Irregulares y variables manzanas mínimas 1000m ²	Variable 1ha Min	Variable 1ha Min
Parcela	variable	Variable	65% Máx	65% Máx.
Disposición de la edificación en la parcela				
Compacta	Permisible	Condicionado	Restringido	Restringido
Semi compacta	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Alineación de las edificaciones				
Jardines	Permisible	Permisible	Obligatorio	Obligatorio
Portales	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible
Pasillos laterales y de fondo	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible
Retranqueos	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Preferente -Obligatorio



8. Tabla de Intervenciones Urbanísticas

Zonas	Zona de Producción (ZP)	Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	Zona Turística (ZT)	
			ZT1 Los Caneyes	ZT2 La Granjita
Tipos y Elementos de Fachada				
Cercados	Obligatorio	Prohibido	Obligatorio	Obligatorio
Alturas máximas	4 niveles	5 niveles	2 niveles máx	2 niveles máx
Alturas mínimas	1 nivel	2 niveles	1 nivel min	1 nivel min
Puntales máximos	12m	3,0m	8,00 Máx.	8,00 Máx.
Puntales mínimos	8m	2,70m	4,00 Min.	4,00 Min.
Basamentos	Condicionado	Permisibles	Permisible	Permisible
Sótanos y semisótanos	Condicionado	Permisibles	Permisible	Permisible
Salientes	Permisible	Permisibles	Permisible	Permisible
Balcones, lóggias y terrazas	Permisible	Permisibles	Permisible	Permisible
Marquesinas y toldos	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible
Vistas y luces	Permisible	Prohibido	Restringido	Restringido
Medianería	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Categorías: -Prohibido -Restringido -Permisible -Condicionado



9. Tabla de Uso por Tipologías Arquitectónicas

Uso	Doméstica				
	<i>Tipología II: Viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a 3 plantas</i>	<i>Tipología III: Edificios multifamiliares de 3 y más plantas no medianeros</i>	<i>Tipología IV: Viviendas individuales no medianeras de 1 y 2 plantas</i>	<i>Tipología V: Viviendas no medianeras individuales o pareadas</i>	<i>Tipología VI: Viviendas individuales no medianeras de 1 planta. Viviendas rurales y las construidas en las periferias urbanas</i>
<i>Residencial</i>	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente
<i>Alojamiento</i>	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
<i>Administración</i>	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
<i>Comercio</i>	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
<i>Gastronomía</i>	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
<i>Salud</i>	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
<i>Educación</i>	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
<i>Servicios Básicos</i>	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
<i>Deportes</i>	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
<i>Recreación</i>	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
<i>Cultura</i>	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
<i>Almacenes y talleres</i>	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<i>Producción</i>	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<i>Agricultura Urbana</i>	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<i>Agropecuario</i>	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<i>Parqueos</i>	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible - Obligatorio -Preferente



9. Tabla de Uso por Tipologías Arquitectónicas

Uso	CIVIL PÚBLICO	MILITAR	RELIG.	INDUSTRIAL
Residencial	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido
Alojamiento	Permisible	Prohibido	Restringido	Prohibido
Administración	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Comercio	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Gastronomía	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Salud	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Educación	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicios Básicos	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Deportes	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Recreación	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Cultura	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Almacenes y talleres	Prohibido	Condicionado	Prohibido	Permisible
Producción	Prohibido	Condicionado	Prohibido	Permisible
Agricultura Urbana	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Agropecuario	Prohibido	Condicionado	Condicionado	Restringido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible - Obligatorio -Preferente



10. Tabla de Uso de Suelo

Zonas	Zona Centro Histórico (ZCH)		Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)	Zona Residencial Edificios Multifamiliares (ZREM)
	SHC1 Centro Histórico	Zona de Transición (ZCH-2)		
Residencial	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Alojamiento	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Administración	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Servicios Básicos	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Deportes	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Recreación	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Cultura	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Agricultura Urbana	Restringido	Restringido	Permisible	Permisible
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible en función del uso - Obligatorio - Preferente



10. Tabla de Uso de Suelo

Zonas	Zona Residencial Intermedio (ZRI)	Zona Residencial Periférico (ZRP)	Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	Zona Residencial Precario (ZRPr)**
Régimen de Uso				
Residencial	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Restringido
Alojamiento	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Administración	Permisible	Restringido	Permisible	Restringido
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Servicios Básicos	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Restringido
Deportes	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Recreación	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Cultura	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Agricultura Urbana	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido

** En la Zona Residencial Precario que se catalogan como erradicación (definidas en el PGOU de Santa Clara y en estas Regulaciones) está prohibido el uso residencial y los de complementos a ésta función.

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible en función del uso - Obligatorio -Preferente



10. Tabla de Uso de Suelo

Zonas	Zona de Alto Valor (ZAV)				
	Valor II: Declarados como Monumento Nacional				
Régimen de Uso	ZAV II-1 Parque Leoncio Vidal y su entorno	ZAV II-2 Iglesia El Carmen y su entorno	ZAV II-3 Conjunto Monumental Loma del Capiro Museo de Sitio Tren Blindado	ZAV II-4 Complejo Monumental Ernesto "Che" Guevara	ZAV II-5 Universidad Central Marta Abreu
Residencial	Restringido	Permisible	Restringido	Restringido	Prohibido
Alojamiento	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Administración	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible	Restringido
Comercio	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Salud	Permisible	Permisible	Prohibido	Restringido	Restringido
Educación	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Servicios Básicos	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
Deportes	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible
Recreación	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Cultura	Permisible	Permisible	Condicionado	Permisible	Condicionado
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Agricultura Urbana	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible en función del uso - Obligatorio - Preferente

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



10. Tabla de Uso de Suelo

Zonas	Zona de Alto Valor (ZAV)			
	Valor III: Declarados como Monumento Local		Valor IV: Área que aunque no esté en ninguna declaratoria actualmente, posee valores relevantes para la localidad y que deben ser conservados	
Régimen de Uso	ZAV III-1 Palacio de Justicia "La Audiencia"	ZAV III-2 Escuela "Vietnam Heroico"	ZAV IV-1 Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes	ZAV IV-2 Sitios y edificaciones de la Batalla de Santa Clara
Residencial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Alojamiento	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Administración	Permisible	Prohibido	Prohibido	Restringido
Comercio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Gastronomía	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Salud	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Educación	Prohibido	Permisible	Prohibido	Restringido
Servicios Básicos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Deportes	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Recreación	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido
Cultura	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Agricultura Urbana	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Parqueos	Permisible	Prohibido	Restringido	Restringido

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible en función del uso - Obligatorio - Preferente



10. Tabla de Uso de Suelo

Zonas	Zona Grandes Instalaciones (ZGI)				
	ZGI-1 Instalaciones Hospitalarias	ZGI-2 Instalaciones Educativas	ZGI-3 Subcentros de ciudad		ZGI-4 Cementerio
			ZGI 3-1 Subcentro Sandino	ZGI 3-2 Subcentro Abel Santamaría	
Régimen de Uso					
Residencial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Alojamiento	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Administración	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Salud	Obligatorio	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Educación	Permisible	Obligatorio	Restringido	Restringido	Prohibido
Servicios Básicos	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Prohibido
Deportes	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Recreación	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Cultura	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Agricultura Urbana	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Prohibido
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible en función del uso - Obligatorio - Preferente



10. Tabla de Uso de Suelo

Zonas Régimen de Uso	Zona de Producción (ZP)	Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	Zona Turística (ZT)	
			ZT1 Los Caneyes	ZT2 La Granjita
Residencial	Prohibido	Obligatorio	Permisible	Permisible
Alojamiento	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible
Administración	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Comercio	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible
Gastronomía	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Educación	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible
Servicios Básicos	Prohibido	Obligatorio	Permisible	Permisible
Deportes	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible
Recreación	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible
Cultura	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible
Almacenes y talleres	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Producción	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
Agricultura Urbana	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Agropecuario	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible en función del uso

- Obligatorio -Preferente



10. Tabla de Uso de Suelo

Zonas	Zona Espacios Públicos y Áreas Verdes (ZEPAV)			
	ZEPAV 1-1 Parque Zoológico Camilo Cienfuegos	ZEPAV 1-2 Jardín Botánico	ZEPAV 1-3 Parque Arco Iris	ZEPAV 2 Resto del área verde
Residencial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Alojamiento	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Administración	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Comercio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Salud	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Educación	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicios Básicos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Deportes	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Recreación	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Cultura	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Almacenes y talleres	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Agricultura Urbana	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Condicionado
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible

Categorías: - Prohibido - Restringido - Permisible en función del uso - Obligatorio - Preferente

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Los usos o funciones a que se destinan o están destinadas las parcelas de terrenos y las edificaciones, califican el uso del suelo según la categoría establecida al respecto en cada una de las Zonas



Residencial



Educación



Salud



Cultura



Administrativo



Gastronómico



Alojamiento



Deportes



Comercio



Religioso

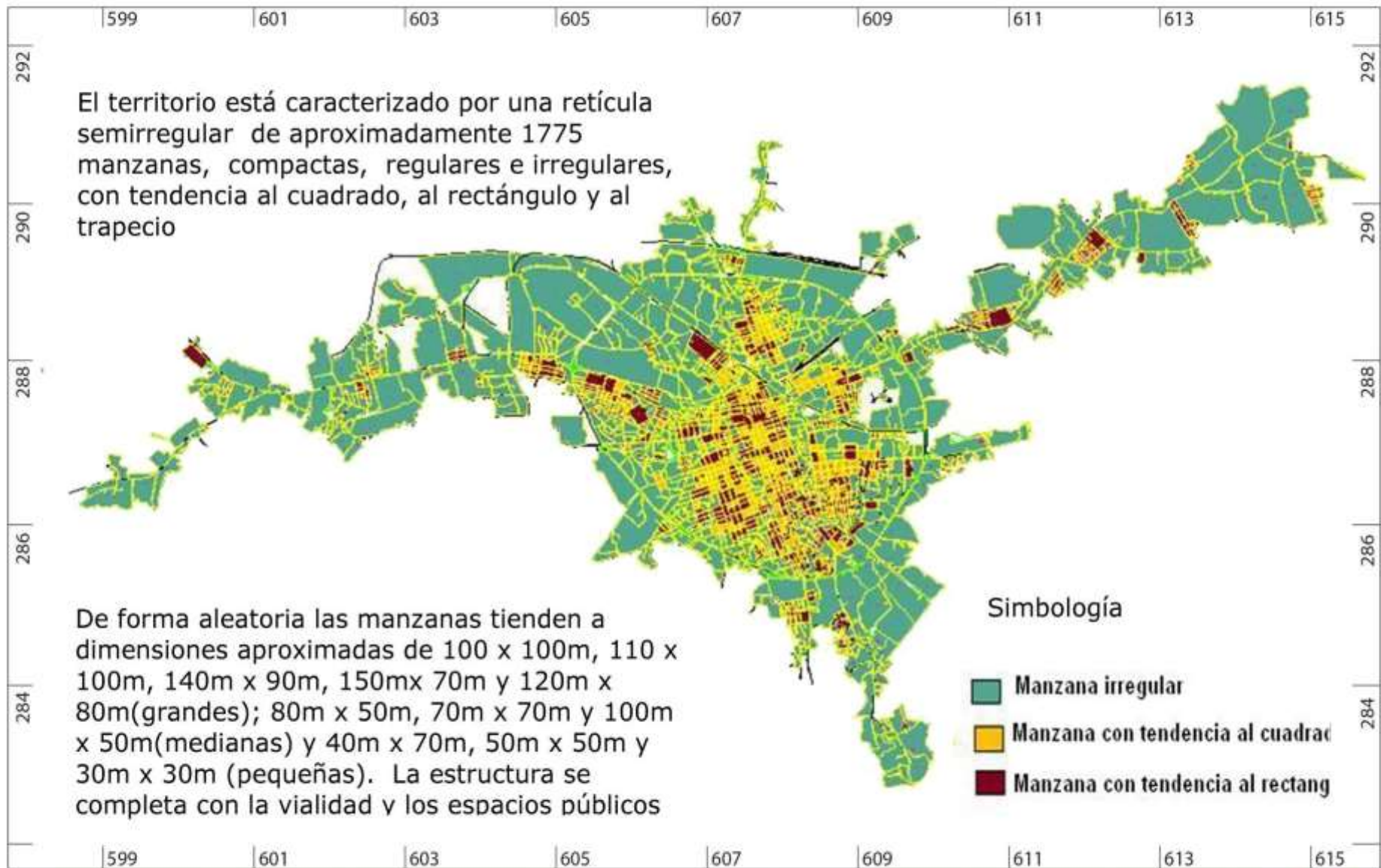


Industrial

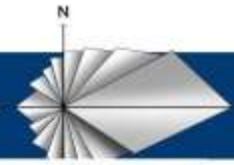


Transporte

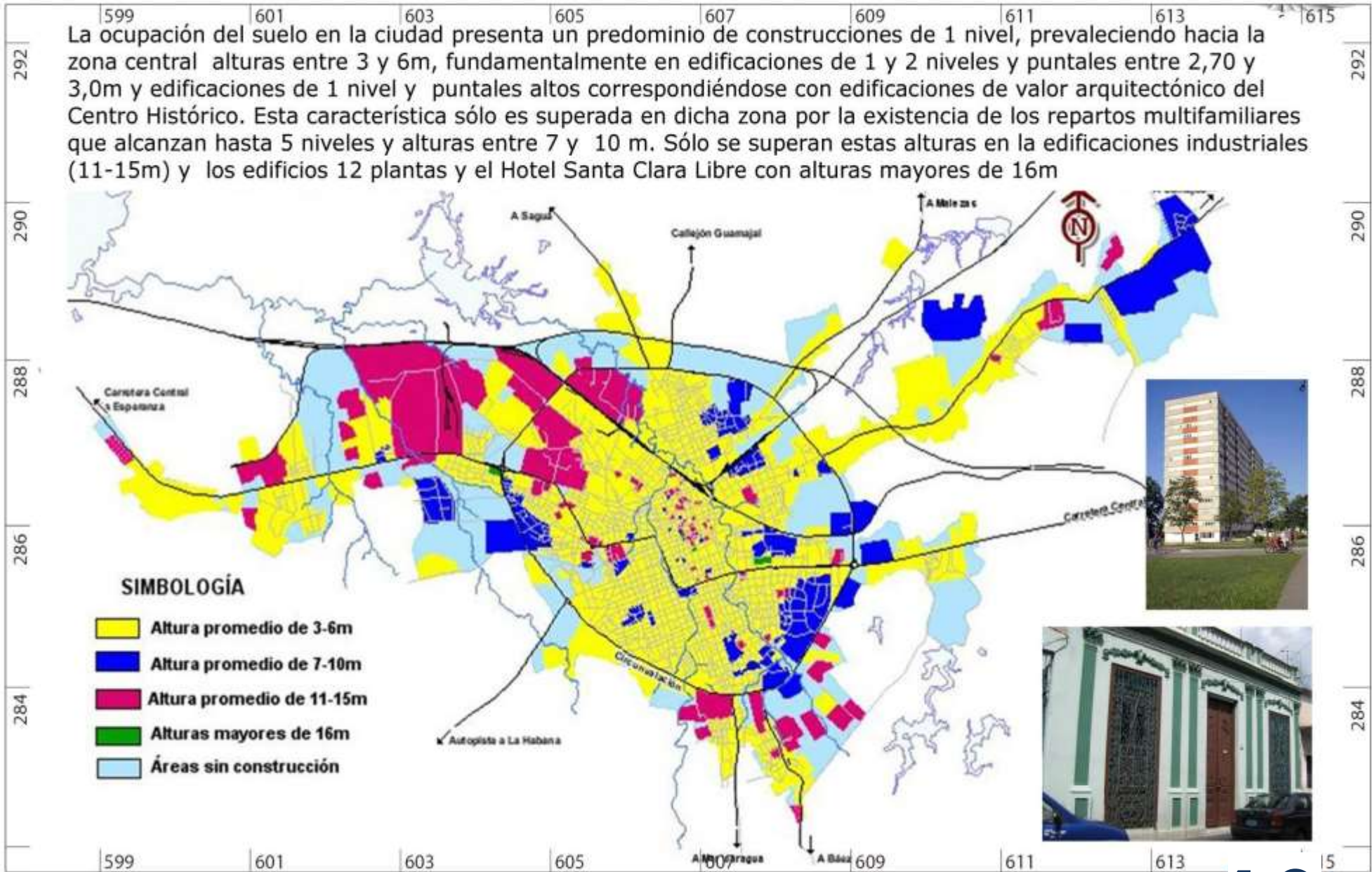
REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA

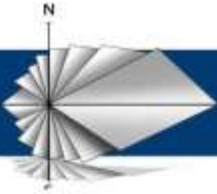


REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



La ocupación del suelo en la ciudad presenta un predominio de construcciones de 1 nivel, prevaleciendo hacia la zona central alturas entre 3 y 6m, fundamentalmente en edificaciones de 1 y 2 niveles y puntales entre 2,70 y 3,0m y edificaciones de 1 nivel y puntales altos correspondiéndose con edificaciones de valor arquitectónico del Centro Histórico. Esta característica sólo es superada en dicha zona por la existencia de los repartos multifamiliares que alcanzan hasta 5 niveles y alturas entre 7 y 10 m. Sólo se superan estas alturas en la edificaciones industriales (11-15m) y los edificios 12 plantas y el Hotel Santa Clara Libre con alturas mayores de 16m





El trazado original de la ciudad, según las Leyes de Indias, parte de la Plaza Mayor desde donde se trazan las primeras calles. La parcelación y ocupación de la manzana que ha llegado a nuestros días, presenta subdivisiones diversas y en correspondencia a la época en que se desarrolló, respondiendo las manzanas del Centro Histórico a una trama irregular, no jerarquizada, con vías angostas y aceras estrechas, las edificaciones se enciman sobre las calles obstaculizando las visuales y dejando pocos espacios y áreas libres. Hacia otras áreas de la ciudad las manzanas son menos compactas y la trama más irregular, con presencia de espacios libres y verdes.

Manzana compacta



Manzana semi-compacta



REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Ocupación de la manzana



Manzanas compactas
Centro Históricos



Manzanas semicompactas
Centro Históricos



Manzanas abiertas
Rpto. José Martí

Ocupación de la parcela



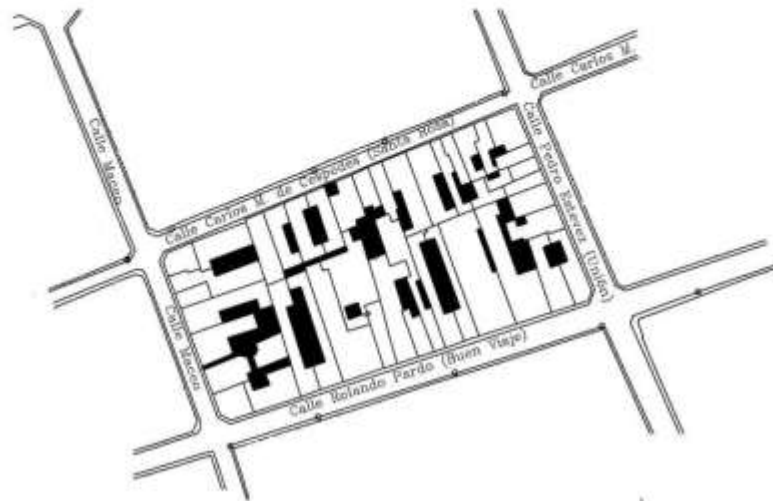
Baja utilización



Mediana utilización

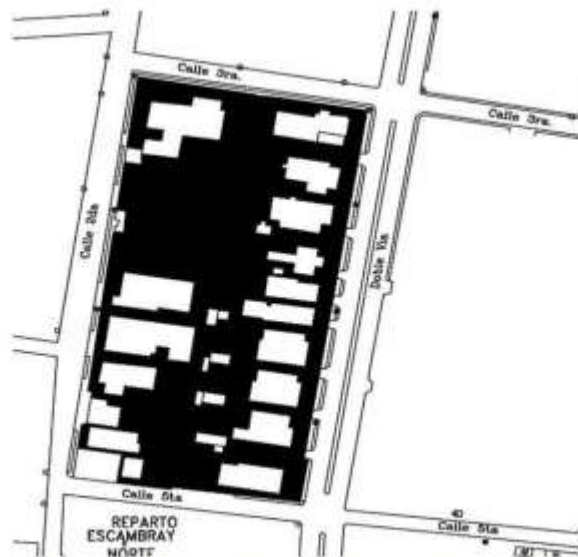


Altas utilización



Manzana de trama compacta(hacia la zona central de la ciudad). De forma general viviendas medianeras, no existiendo jardines y si agradables patios interiores. Ocupación de la manzana de alrededor del 85%, el resto ocupada por patios, patinejos y pasillos laterales altos con relación a la ocupación de la manzana.

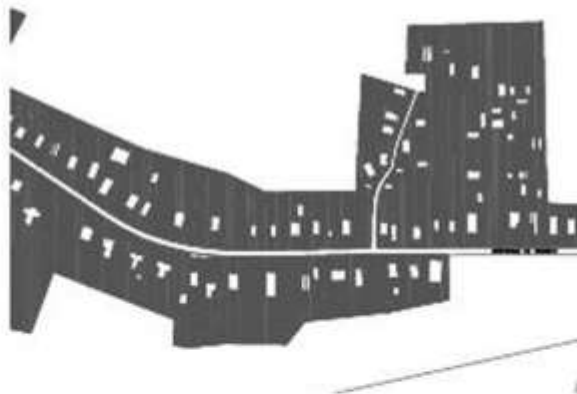
COS y CUS similares y altos con relación a la ocupación de la manzana. Característico en la Zona Centro Histórico.



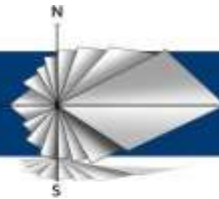
Manzanas, generalmente de dimensiones irregulares hacia el área fuera del centro. Tipología urbanística en la cual edificación ocupa el 67% o menos de la superficie de la parcela y el 33% o más, descubierto con áreas verdes fundamentalmente en patios interiores, parcelas aisladas, de forma y dimensiones variables, así como espacios libres. Bajo COS y CUS. Característico en la Zona Residencial Intermedio.



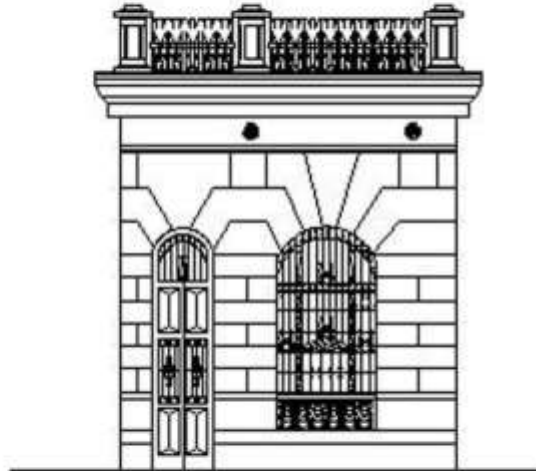
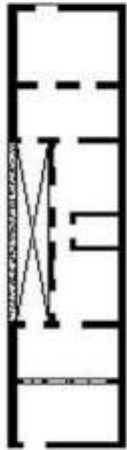
Las zonas de edificios multifamiliares, con una ubicación que respondió a definiciones de proyectos típicos que en determinado momento asumió la ciudad, pero que no se ajustan a la disposición típica de la manzana. Bajo COS y alto CUS. Característico en la Zona Residencial de Edificios Multifamiliares.



Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI. Áreas libres ocupadas por áreas verdes y espacios libres. Bajo COS y CUS, característico en la Zona Residencial Periférico



Tipologías Domésticas



**Vivienda simple
de 1 nivel y
altos puntales**

Garófalo N° 104 entre Antonio Maceo y Pedro Estévez

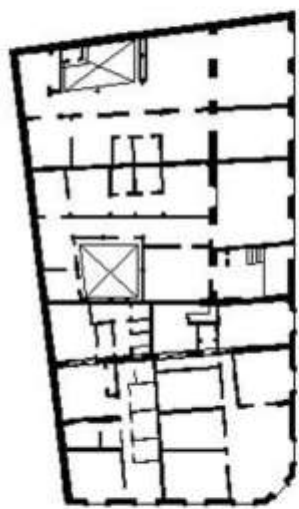
La vivienda correspondiente a la década del treinta. Constituye un valioso exponente de la primera variante de la influencia del ecléctico evolucionado que se generaliza en esta década hasta los primeros años del cuarenta

Las características más sobresalientes en su fachada están en la ampliación del ancho del vano de ventana observándose una clara etapa de transición entre la carpintería esbelta ecléctica y la ventana apaisada del movimiento moderno.

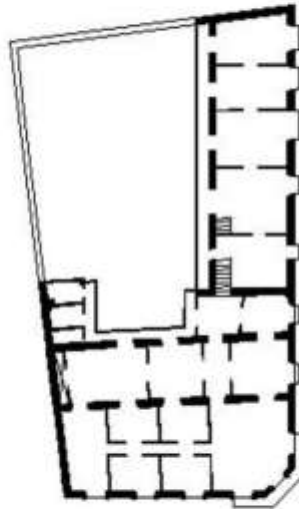
La planimetría se integra a etapas anteriores, manteniendo las dos crujías paralelas a la calle y con patio exterior en este caso sin galerías



Tipologías Domésticas

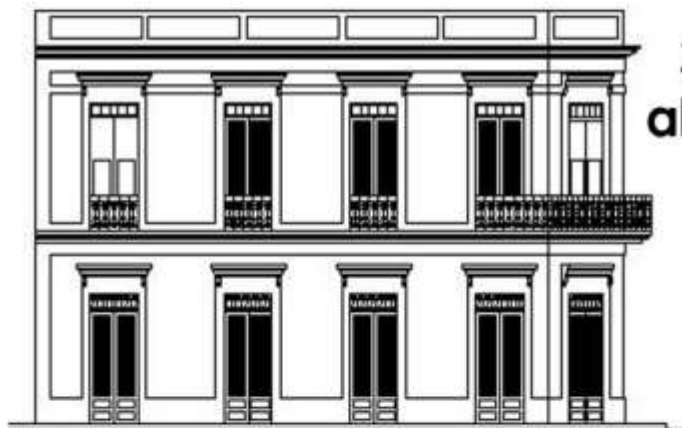


Planta Baja



Primer Nivel

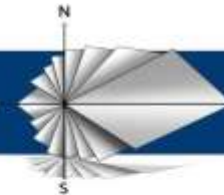
Edificaciones de 1 vivienda en el nivel superior y servicios en planta baja. Amplias parcelas. Representa uno de los pocos ejemplos de vivienda de dos niveles para esta época (construcción en 1896); por lo que es un magnífico exponente de influencia neoclásico evolucionado. Entre sus características de fachada más interesante se encuentra la esbeltez de sus vanos eliminando el carácter apaisado de etapas anteriores. Vanos, con guardapolvos rectos, ménsulas decoradas en ambos extremos, así como, el balcón



**Vivienda
2 niveles y
altos puntales**



Independencia N° 28 y el callejón de Lorda



Tipologías Domésticas



Vivienda Luis Estevez No 68 y Martí



Vivienda Maceo y Céspedes



Vivienda Unión y Buen Viaje



Vivienda Maceo y Céspedes



Vivienda Callejón del Porcino



Viviendas Esquinas

Viviendas con fachadas hacia dos vías, ya sean principales o secundarias, por lo que deben ser tratadas con el mismo valor.

En el área central de la ciudad, la unión de las dos calles conforman orchavas o chanfles, que se expresan en la forma de la edificación.

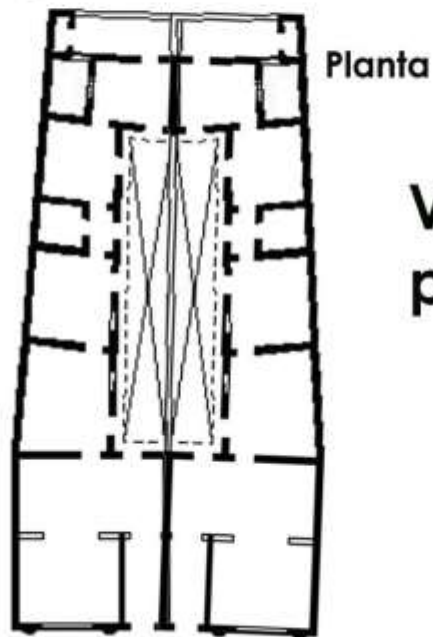
Están presentes en las diferentes zonas de la ciudad





Tipologías Domésticas

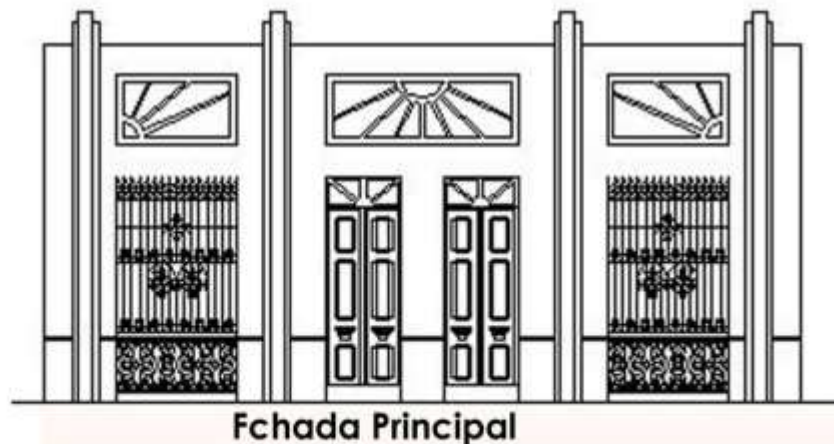
Maceo No. 106 y 108



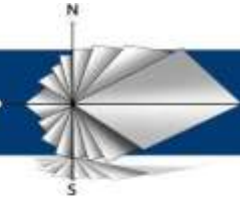
**Viviendas
pareadas**



Viviendas paralelas ubicadas en la calle Maceo N° 106 y 108, entre Mujica y Gloria, de influencia Art Deco, que se generaliza a partir de la década del 40



Tienen como característica compositiva en su fachada la eliminación de las pilastras, por elementos de forma vertical quebrada adosados al paramento, característico de su época y utilización de elementos horizontales encima de los vanos con detalles curvos, líneas rectas, etc.



Tipologías Domésticas

Viviendas en Tiras o Medianeras



Calle Maceo



Calle Juan B Zayas y Tristán



Calle Unión

Viviendas en Planta Alta y Servicio en Planta Baja



Esq. Independencia
y Plácido



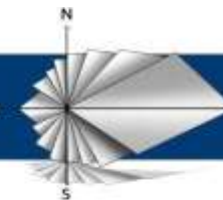
Esq. Cuba
y San Cristóbal



Esq. Colón
y San Cristóbal



Esq. Tistá y Parque



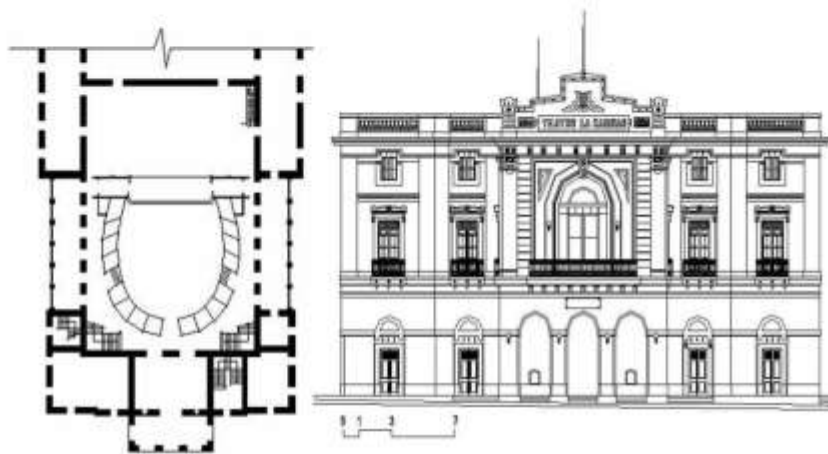
Tipologías Civil-Públicas

Teatro

Soluciones arquitectónicas que determinan un espacio principal resuelto con luces muy amplias, sin obstáculos físicos y de muy altos puntales.

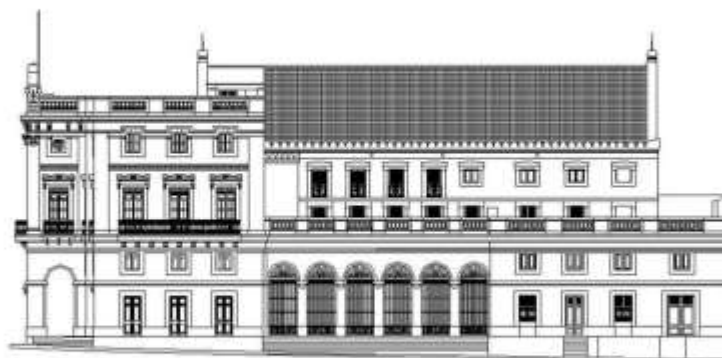
Fuertes volúmenes, asociados a diseños y valores artísticos relevantes. Presentan múltiples soluciones de accesos dispuestos en diferentes fachadas las parcelas de esquina.

Edificio de composición sobria y modesta de corte ecléctico. Sus titulares motivos decorativos en la fachada principal a base de pilastras y guardapolvos de estilo clásico francés y un frontón geométrico como remate, ornamentado con tres matronas en relieve que representan la música, la tragedia y la comedia; reafirman el carácter del edificio. Todo el énfasis monumental que le falta a su exterior, se derrocha en su interior de lujosa decoración, acompañada de una planta a la italiana, con platea en forma de herradura, propia de los teatros románticos europeos de la época.



Planta

Elevación frontal

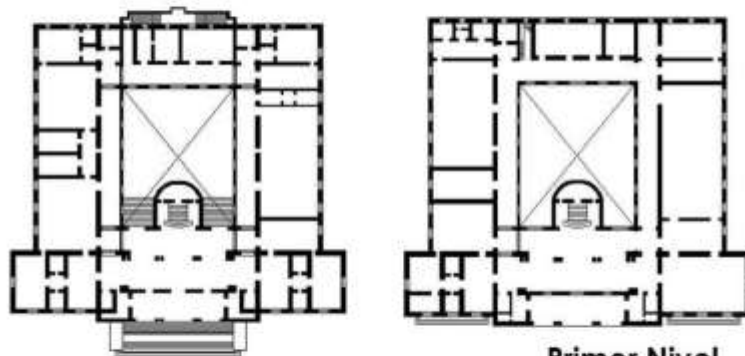


Elevación lateral



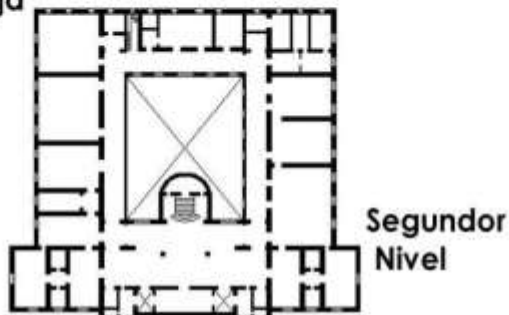


Tipologías Civil-Públicas Palacio de Justicia

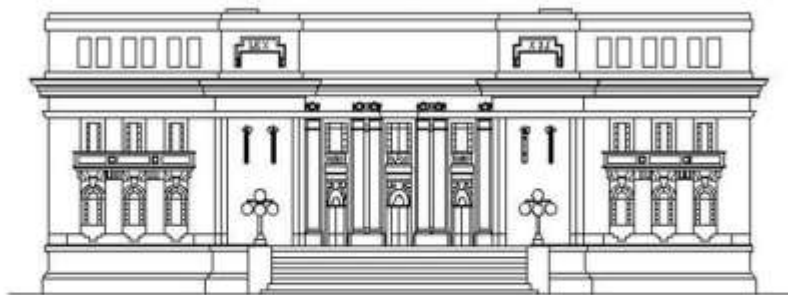


Planta Baja

Primer Nivel



Segundor Nivel



Fachada Principal

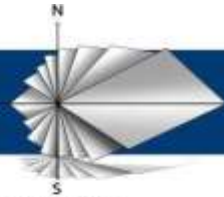
Fuertes volúmenes, asociados a diseños y valores artísticos relevantes.

Aplica el eclecticismo como estilo general, sobre la base de la utilización del neoclásico como variante específica.

Desde el punto de vista planimétrico, a pesar de ser un edificio administrativo asimila la utilización del patio interior del período colonial, pero esta vez con una cubierta que lo acerca de forma dual a los modelos occidentales de las edificaciones con el gran hall de entrada, y una planta de distribución simétrica.

Los elementos de diseño interior se enmarcan también en la asimilación del vitral como detalle primordial, esta vez con una composición ecléctica dada por los motivos y la técnica de la calcomanía, tan frecuente en la etapa ecléctica.



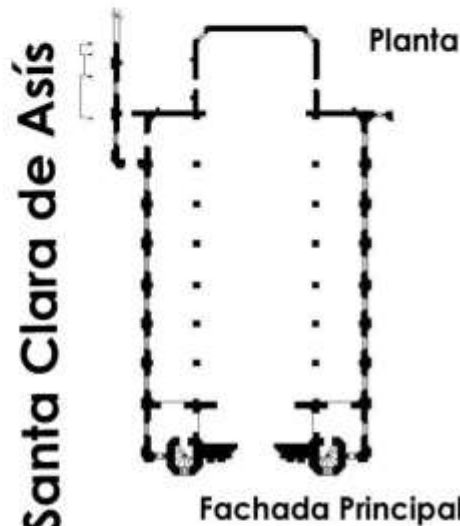


Tipologías Religiosas Catedral

Constituyen estructuras complejas que ocupan amplias áreas. Grandes volúmenes que desarrollan dos o tres niveles, que contrastan con el ritmo parcelario de los conjuntos urbanos. Constituye un hito urbano.

Inspirada en el estilo gótico francés, resulta ser el edificio en su composición una mezcla de estilos de semblanza neogótica, expresada por la presencia en sus fachadas de arcos ojivales, arbotantes, contrafuertes, pináculos y vidrieras o vitrales. Siendo estas últimas las principales fuentes de claridad y frescura en el conjunto. Pese a la primacía de elementos decorativos neogóticos, el estilo ecléctico utilizado combina elementos de estirpe barroca, como las columnas salomónicas de la parte superior de las torres renacentistas despiezadas y coloniales como la puerta principal a la española.

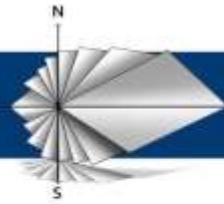
La porción correspondiente al templo se resuelve por medio de una nave central rematada en sus extremos con torres campanarios y dos naves laterales. En la parte posterior al mismo radican la sacristía y la casa parroquial. Esta edificación, La Catedral, es el último de los grandes monumentos eclécticos de la ciudad y podemos afirmar que es la reina del eclecticismo santacolareño.



Catedral Santa Clara de Asís



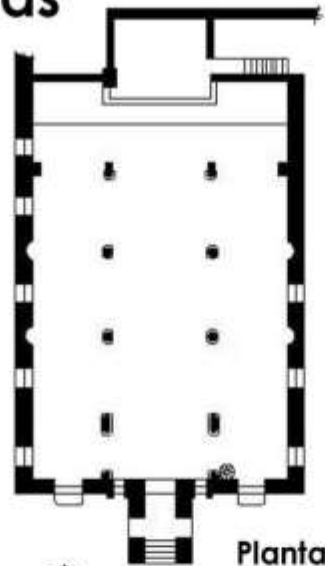
Fuente: Revista Islas 139 enero-marzo2004. Año 46 pp. 3-9. Reina del Ecléctico villaclareño. La Catedral Santa Clara de Asís. R. López Machado- M. Maribona García-Robés.



Tipologías Religiosas

Iglesias

Iglesia Buen Viaje



Planta



Elevación Frontal

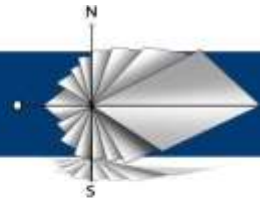
Edificaciones de fuerte volumetría en las que se destacan la altura y la presencia jerarquizante de torres campanarios. Ocupan por lo general posiciones de esquina en las manzanas

Compuesta por una nave central y dos laterales, y la torre campanario original, por una nueva de apariencia románica, erigida hacia el centro de la fachada. En general la edificación es ecléctica con tipología de principios de siglo, en la misma se utilizan motivos ornamentales como el esgrafiado imitando sillería típica de la escuela Clásica.

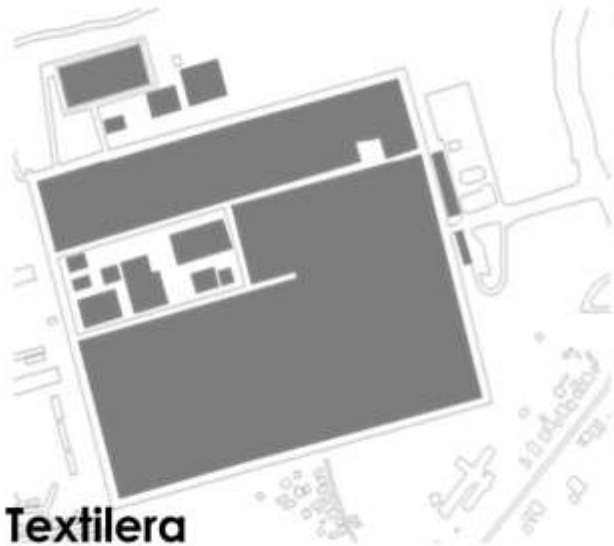
A su lado está adosado el Obispado que asimila con sus dos plantas y su terminación al conjunto. Lo más significativo es la conservación del techo de la nave central tipo armadura de doble estribado, desde los pies hasta el primer arco toral, en su forma original, aún preservada en la actualidad. Son exponentes de la ciudad la Iglesia Buen viaje, el Carmen, La pastora, entre otras



Fuente: Moya Hernández, Alexis. Análisis arquitectónico y urbanístico de los edificios y zonas más importantes de Santa Clara.. Trabajo de Diploma, UCLV, 1996



Tipologías Industriales



Textilera

Desembarco del Granma

Soluciones sencillas, de amplias luces y grandes puntales, generalmente de 1 planta y en ocasiones de dos, resueltas con pórticos o cerchas metálicas sobre apoyos puntuales. Predominan en ellas las cubiertas ligeras con pendientes a dos aguas. En muchos casos incorpora monitores que contribuyen a mejorar la ventilación y las condiciones ambientales. Desarrollan funciones productivas o de almacenaje.

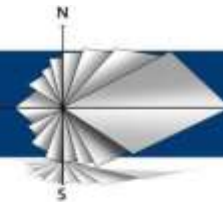
Aunque predominan en ella las expresiones formales pobres, pueden insertarse en contextos urbanos compatibles con la función, adoptando fachadas más elaboradas que enmascaren las soluciones estructurales.



Torrefactora de Café



EINPUD 1ro de Mayo



Tipología Arquitectónica Doméstica

Vivienda unifamiliar aislada de 1 y 2 niveles



Viviendas ubicadas en la Zona Alto Standard en la calle Doble Vía

Vivienda unifamiliar de 1 nivel y altos puntales



Cuba e/ Maestra Nicolasa y E. Machado



San Miguel e/Cuba y Villuendas



Maceo e/ Mujica y Gloria



Tipología Arquitectónica Doméstica

Edificios multifamiliares de 3 o más niveles



C. Central y Circunvalación



Reparto Malezas I



Reparto José Martí

Viviendas individuales o en tiras en trama



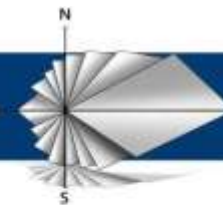
Avenida 7 de Diciembre



Calle Campo Interior



Pasaje A. Álvarez



Tipología Civil-Pública



Teatro la Caridad



Biblioteca Provincial Martí



Palacio de Justicia

Tipología Religiosa



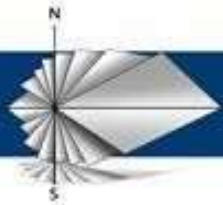
Catedral Santa Clara de Asís



Iglesia La Pastora



Iglesia del Buen Viaje



Tipología Industrial



**Fábrica de Refrescos
(antigua Coca-Cola)**



EINPUD 1ro de mayo



Almacenes ENSUNA

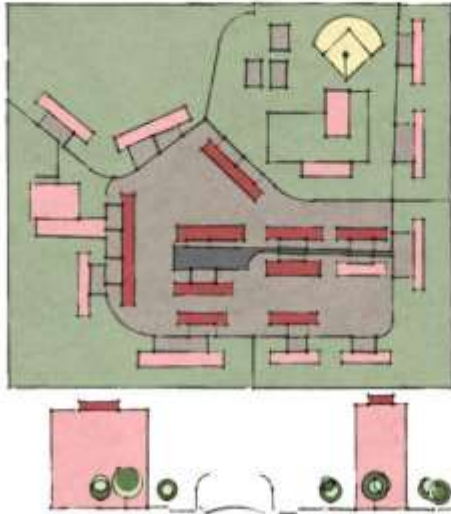


Almacenes de alimentos



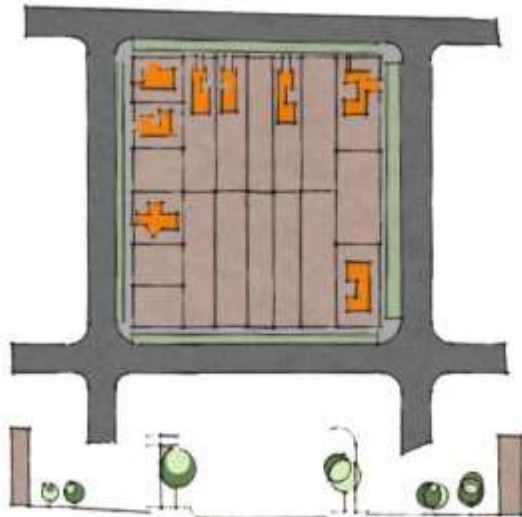
Torrefactora de Café





Tipología Urbanística 1

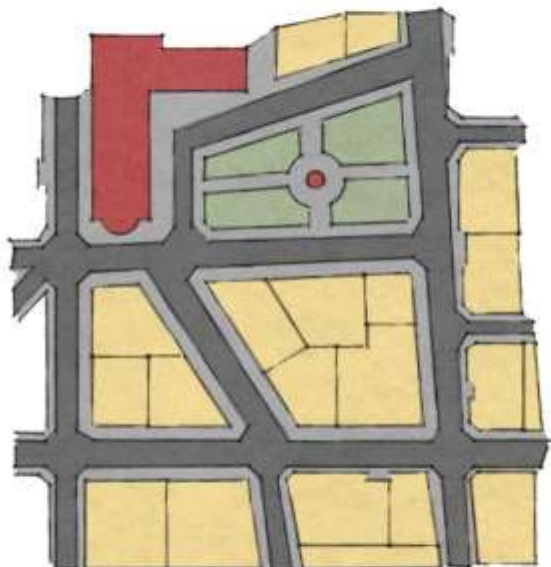
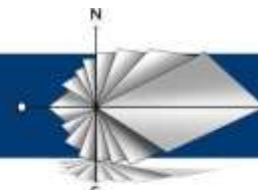
Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas generalmente irregulares, abiertas o cerradas con predominio de arquitectura doméstica del siglo XX y de tipología arquitectónica III, espaciadas entre sí conforme normativas establecidas y rodeados de amplios espacios abiertos. Aceras con o sin parterre. Calles vehiculares de 5 a 7 metros de sección promedio y peatonales-vehiculares de 3 a 3.5 metros. Áreas verdes y parquesos de uso público



Tipología Urbanística 2

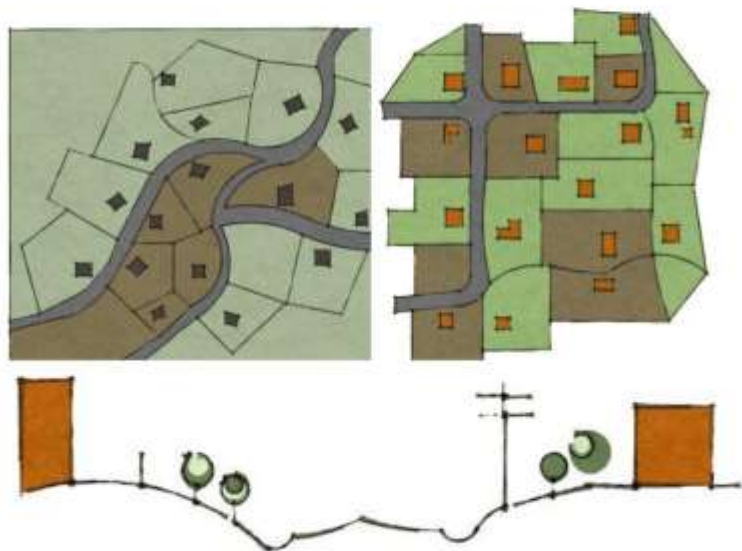
Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales mayoritariamente, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas tipo IV y V en manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, mayoritariamente conformando refícula en damero. Predomina el jardín privado. Aceras con o sin parterre. Calles de 5 a 7 metros de sección promedio.





Tipología Urbanística 3

Zonas urbanizadas mediante parcelas de forma y dimensiones variables ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica del siglo XX y tipologías arquitectónicas I y II coexistiendo con edificaciones coloniales y de otros usos o uso mixto con viviendas en manzanas cerradas conformando retícula. Edificaciones esquineras con chaflanes. Ausencia de jardín y parterre. Parques y plazas asimiladas en la retícula urbana. Aceras de 1.20 y menos. Calles de sección variable entre 5 y 7 metros promedio, discontinuidad vial frecuente



Tipología Urbanística 4

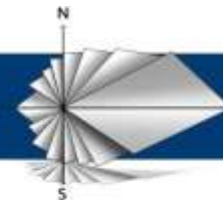
Puede presentarse en tres variantes:

Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Tipología Urbanística 1



Tipología Urbanística 3

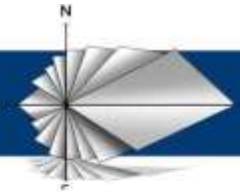


Tipología Urbanística 2



Tipología Urbanística 4



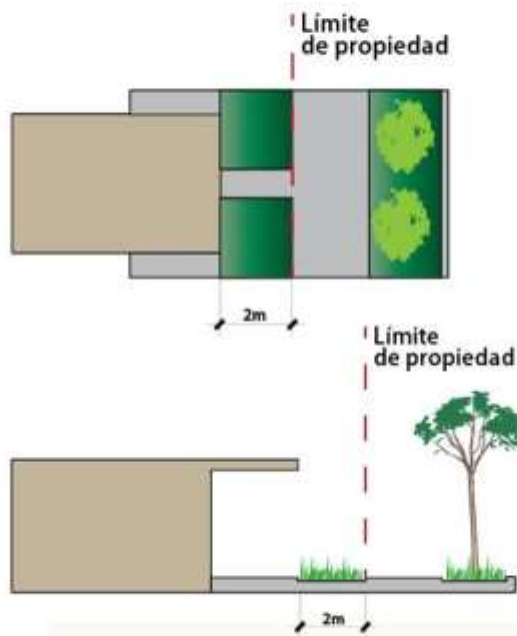


Alineaciones

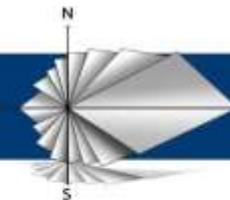


Se respetarán y mantendrán las líneas reguladoras predominantes en aquellos perfiles de sectores donde permanezca una uniformidad coherente. Estas líneas están referidas a alturas de los pretilos, alturas de las cornisas, alturas de los vanos, y las proporciones entre muro y vano. Se relacionado con el perfil y volumetría urbana, teniendo en cuenta la altura de los puntales y volúmenes predominantes en el entorno.

Franja de Jardín



La franja de jardín abarca el área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público, delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho mínimo de 2,00m y en sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada sector en específico.



Alineaciones



Calle Parque Oeste



Calle Maceo e/ Martí e Independencia



Calle Doble Vía

Franja de Jardín



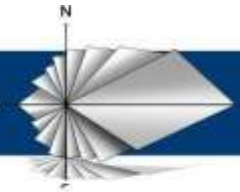
Carretera Central, banda Placetas



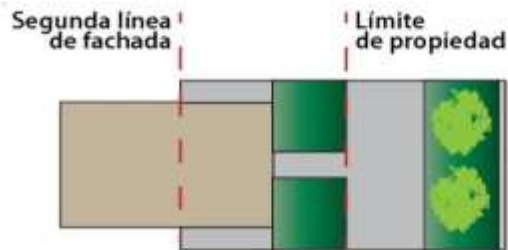
Reparto Domínguez



Calle Doble Vía



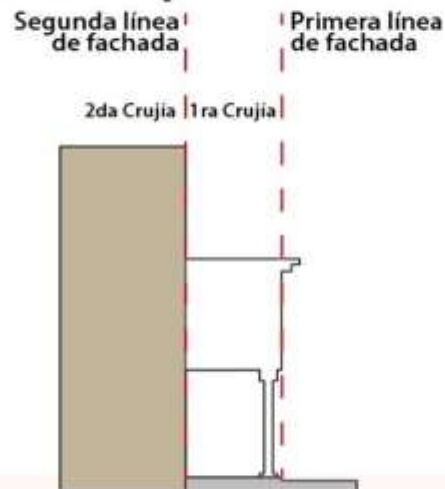
Segunda línea de Fachada



Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida, en cualquier circunstancia dentro de la propia parcela a favor de la aplicación de otras regulaciones así establecidas.



Retranqueo

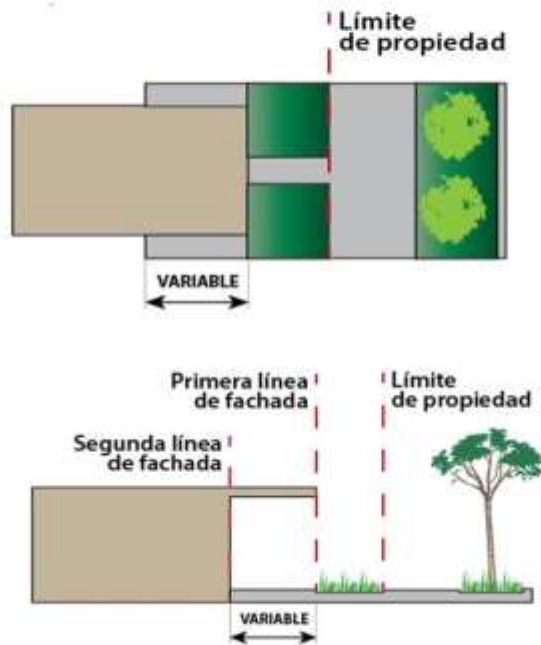


Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida

Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.



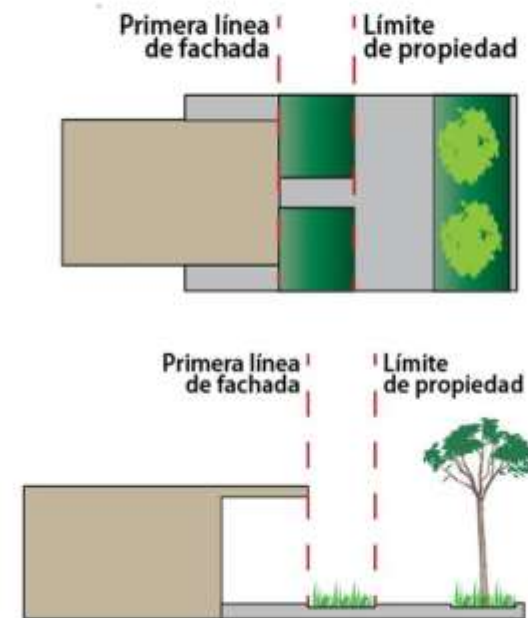
Franja de Portal



Donde sea característica la existencia de portales, el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada sector en específico, este podrá ser corrido o medio portal.

Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada de la edificación con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

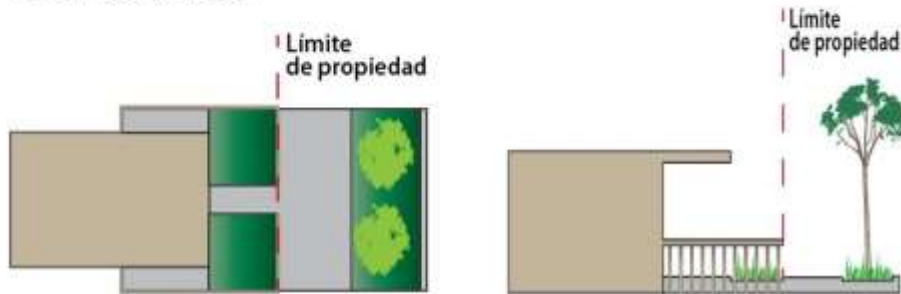
Primera línea de fachada



Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada de la línea de propiedad, o en su caso hasta el retranqueo existente.



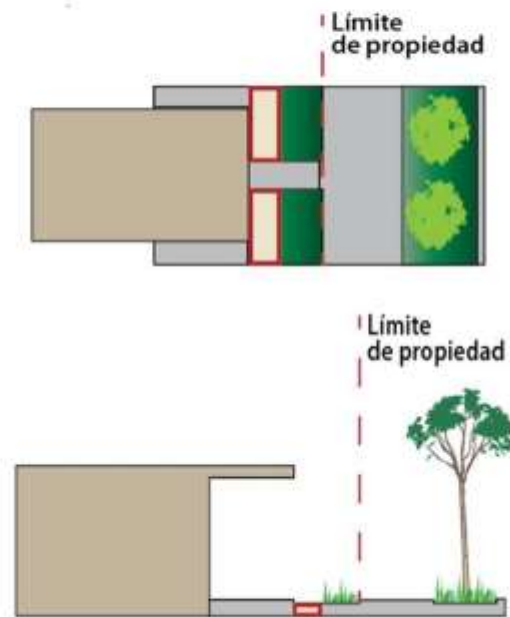
Cercados



Delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de la fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el fondo.

Las cercas pueden descansar sobre muretes de hasta 0,60m fundamentalmente al frente y/o laterales hasta la segunda línea de fachada. A partir de ésta altura se completará el muro con rejas o verjas de hierro, estructuras y mallas metálicas lisas con calado suficiente para verse a través de ellas. La cerca perimetral no tendrá una altura mayor de 1.50 m en su fachada principal. En los laterales y en el fondo podrán alcanzar una altura de 1.80 m.

Jardín pavimentado



EL área del jardín sólo podrá pavimentarse en un 40% del área total, quedando prohibida la utilización del área para construcciones permanentes, así como para parqueo de vehículos o storages.





Alturas

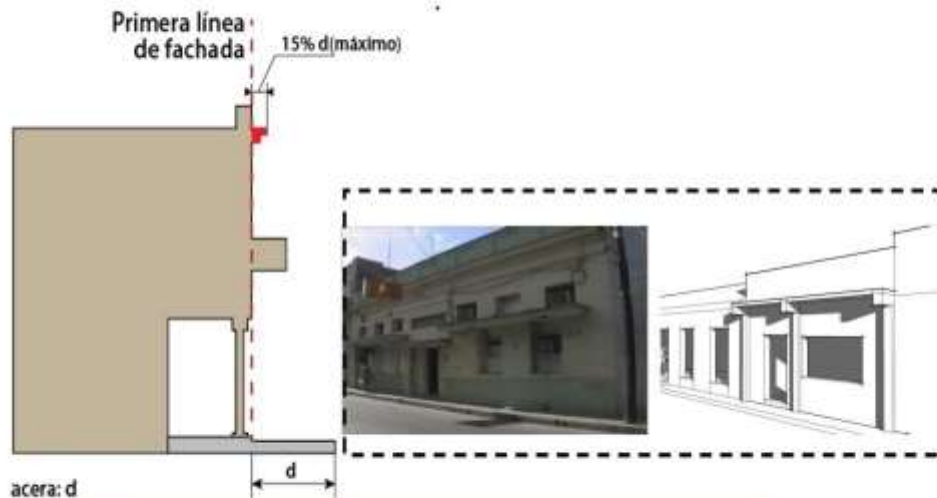


La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas. En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.

Se parte de la forma predominante de asociación de las edificaciones, característica de cada sector y en especial la manzana en cuestión.

Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas y sectores, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores inscrito en patrimonio, no excederá la altura de éste.

Salientes



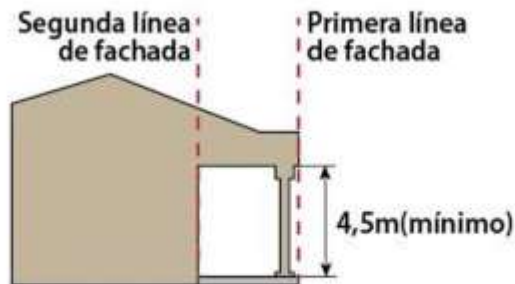
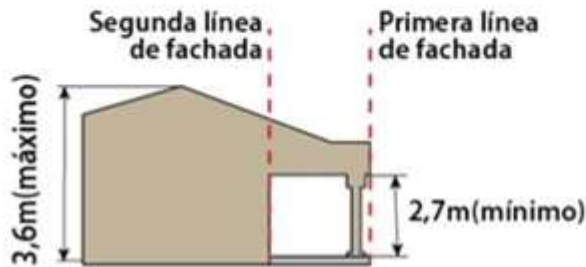
Elementos, partes u objetos sobre la faja de jardín o sobre la vía pública, tales como balcones, terrazas, marquesinas, aleros, pilastras, jambas, almohadillados u otros, cuyas dimensiones y alturas son regulados

Los salientes se regirán según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación



Puntales

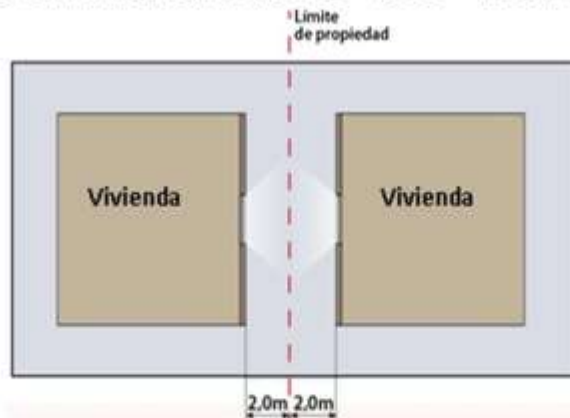


Se admite un puntal mínimo de 2.70 m, bajo losa, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60 m.

En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 4,50 metros y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas y sectores, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores inscrito en patrimonio, no excederá la altura de éste.

Servidumbre de vistas y luces



Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.



Cercados



Avenida Libertadores y Línea



Calle Tristán y Libertadores



Reparto Domínguez

Alturas y Puntales



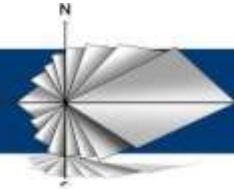
Doble Vía y 5ta



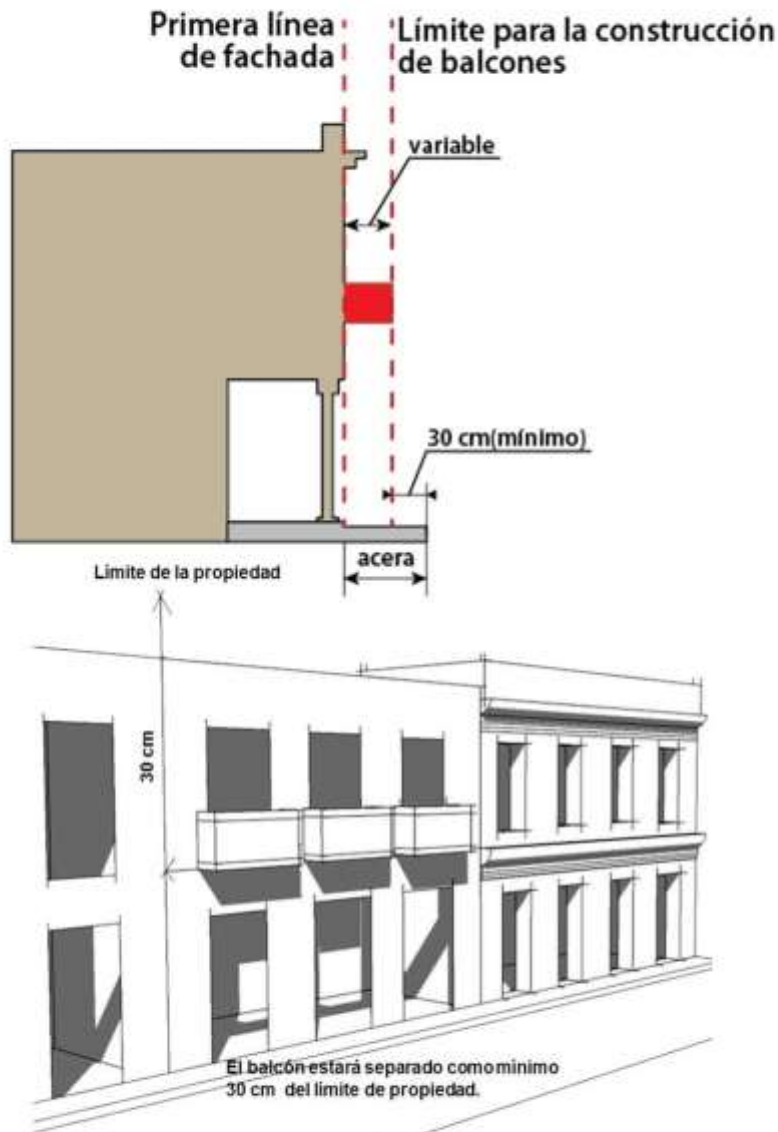
Luis Estévez y Martí



Carretera Central y Unión



Balcones



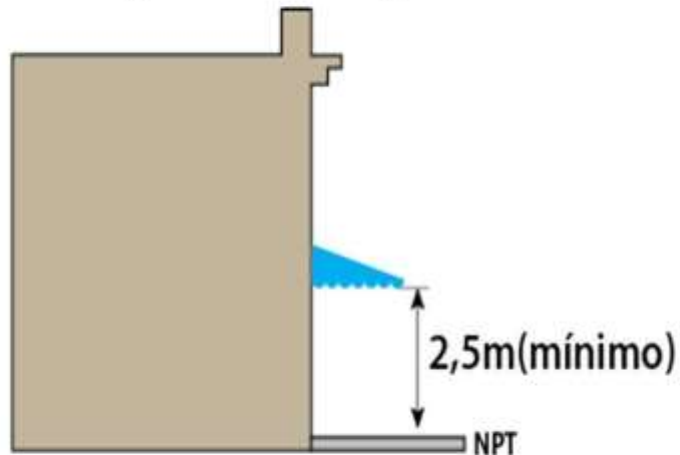
El uso de balcones estará sujeto a:

- En viviendas medianeras el balcón estará separado como mínimo 0.30m del límite de la propiedad colindante y el balcón corrido no podrá ser menor de 3,00m.
- Cuando el balcón se proyecta hacia la acera podrá ocupar su ancho menos 0.30m sin exceder nunca de 1m.
- En calles donde la acera sea menor de 0.90m no se autorizarán balcones.
- Cuando existan aleros y marquesinas a una altura menor de 2.80m se evaluará si procede o no la construcción de balcones.
- En vías de alta circulación vehicular y aceras estrechas se prohíbe el uso de balcón, si procede, se podrá colocar a una altura mayor de 3,20 m.

Tomado de la Tesis de Maestría "Regulaciones Urbanas para el Centro Histórico de la ciudad de Santa Clara. 2007"



Marquesinas y Toldos



El uso de las marquesinas enfatiza la entrada principal del inmueble.

Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.30m. En todos los casos, la altura del plano horizontal sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 mts.

Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.

Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.



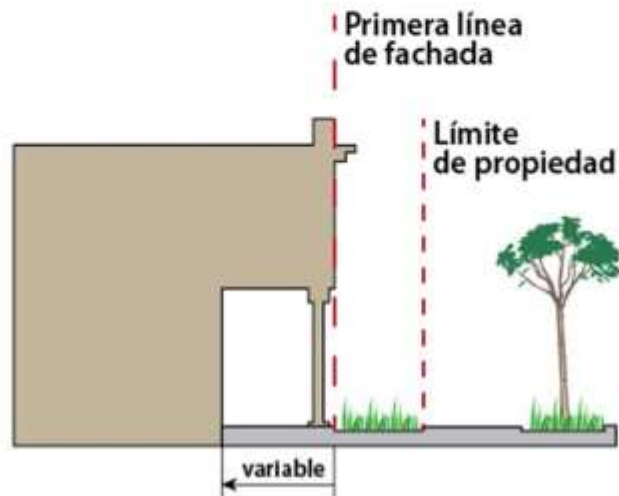
Los toldos si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.

La altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.

Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10 metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.



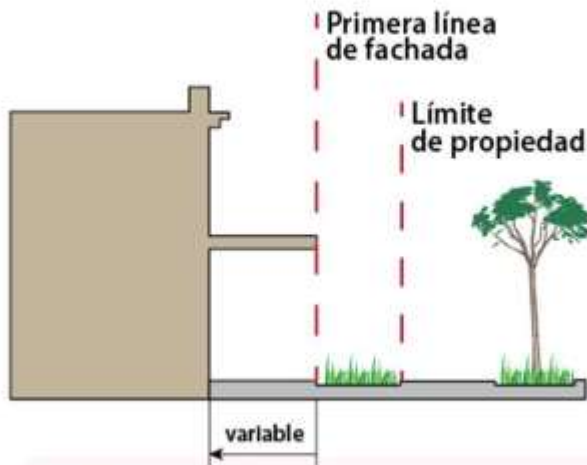
Portales Públicos



Se caracterizan por el libre tránsito peatonal. Estarán solo vinculados a edificaciones cuyos usos de suelo aparecen plasmados en la Tabla de Intervenciones Urbanísticas.

No se permite el cierre de portales de uso público en lugares donde estos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos

Portales Privados



Se desarrollan a lo largo de la fachada principal de la edificación.

La construcción de portales de uso privado, solo se autorizará, en aquellos sectores en que sea predominante y que se corresponda a las características del sector y la manzana.



Franja de Portal

Portal Privado



Doble Vía



Reparto Domínguez



Doble Vía

Portal Público



Portales alrededor de la Plaza Leoncio Vidal

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Ampliación en azoteas y transformaciones de fachadas (Prohibido)



Buen Viaje e/ Maceo y Unión



Calle Tristán e/ Toscano y San Pedro



Calle San Miguel e/ Colón y Villuendas



Calle Marta Abreu y Juan B. Zayas



Calle Juan B. Zayas y Los Ángeles



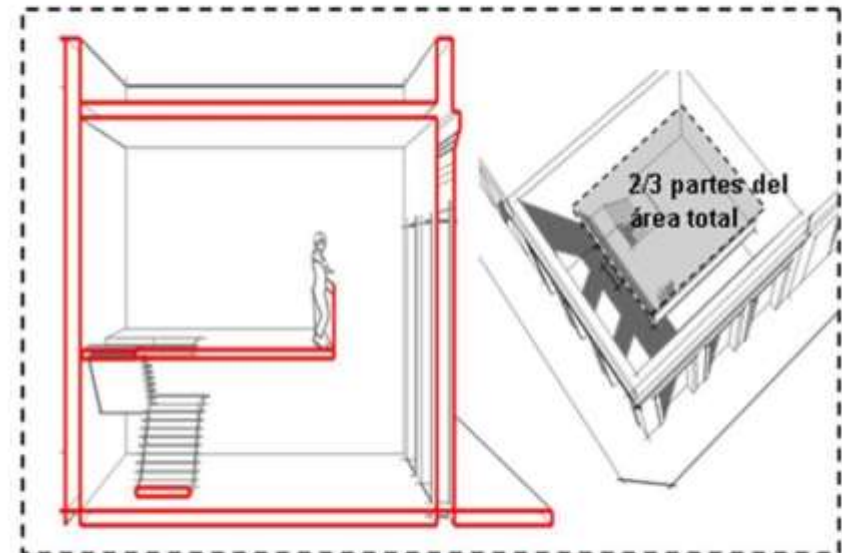
Calle Unión y Céspedes



Cubiertas y Entrepisos



Tomado de la Tesis de Maestría "Regulaciones Urbanas para el Centro Histórico de la ciudad de Santa Clara. 2007"



Para la autorización de construcción de un entrepiso, siempre que proceda, en una edificación existente se tendrá en cuenta:

- a) el valor de la edificación y el sector en que se ubique
- b) El puntal libre mínimo a obtener entre los dos espacios resultantes será de 2,40m.
- c) Se permite la construcción de mezanines, por necesidades funcionales - espaciales y siempre que el grado de protección del edificio lo admita, con el objetivo de aprovechar el área disponible y mejorar las condiciones de iluminación y ventilación. El área que cubrirá tendrá como máximo las dos terceras partes del área del local.



Carpintería y Herrería



Pintar de un mismo color toda la carpintería y la albañilería



Corte de la Ventana



Corte de la puerta

El cambio de carpintería en edificios que presenten valores patrimoniales, arquitectónicos y ambientales se autorizará siempre que:

- La carpintería se encuentre en mal estado técnico - constructivo, y que no admita reparaciones.
- Que la nueva carpintería a colocar presente las mismas dimensiones del vano. En el caso de los inversionistas particulares que no cuentan con el presupuesto para la conformación de la carpintería adecuada, se valorarán otras soluciones de carácter reversible.
- Al colocar una carpintería con dimensiones menores que la original, se salvará el espacio con albañilería o paños de madera fijo.
- Se documente gráficamente o a través de fotografías la carpintería original a sustituir

En el caso de la sustitución parcial o total de la carpintería en las fachadas o en el interior, el diseño de la nueva deberá ser el mismo o se integrará a partir de las líneas generales al resto de la carpintería de la propia edificación.

En las edificaciones declaradas Monumento se prohíbe sustituir o modificar la carpintería original existente, procediendo a su restauración a menos que presente un mal estado de conservación, y necesite la sustitución por otra con igual diseño y materiales componentes. De proponerse otra variante, será evaluada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

En las intervenciones de restauración y rehabilitación de edificios con valores patrimoniales, de ser necesario el desmonte de la herrería para realizar acciones constructivas, el inversionista tiene la obligación de garantizar su protección y estado de conservación, para luego su futura colocación.

Tomado de la Tesis de Maestría "Regulaciones Urbanas para el Centro Histórico de la ciudad de Santa Clara. 2007"



Ubicación y características de las escaleras



En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal



Se prohíbe la construcción de escaleras fuera de los límites de propiedad ni en espacios públicos (aceras, vías parque, micro parques, áreas verdes públicas, etc.)

En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75 m, como mínimo a partir del borde interior de la acera.



Vivienda para Médicos Rpto. José Martí



Hotelito PCC Doble Vía



Clínica Somatoprótesis
Carretera Central y Doble Vía

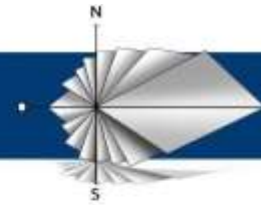


Carretera Central No. 88

Tipología Constructiva I

- Paredes de hormigón armado, ladrillos de barro, bloques de hormigón, paneles prefabricados y mampostería.
- Techos de losas in situ de hormigón armado, elementos prefabricados ligeros (vigüeta y bovedilla, vigüeta y losa, vigüeta y losa abovedada), y losas prefabricadas de hormigón armado.





Carretera Central y Unión



Nuevo Condado



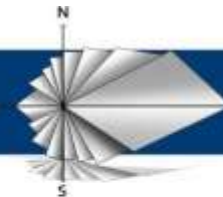
Tristán Esq. Alemán



Independencia y Juan B. Zayas

Tipología Constructiva II

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos de barro y bloques de hormigón.
- Techos de elementos de soportería vigueta de hormigón armado o viguetas de madera cubiertas de tejas de barro o tejas de microconcreto, bóvedas de ladrillos de barro o bloques de hormigón.



TRD Las Maravillas
2da del Oeste y Paseo de la Paz

Nuevo Condado



Tipología Constructiva III

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos, macizos de barro, bloques de hormigón y adobe.

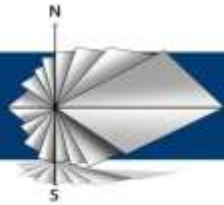
- Techos de bóvedas de ladrillos de suelo cemento, tejas y canalones de asbesto cemento.



Esc. René Fraga
Paseo de la Paz y 2da del Oeste



Esc. Fructuoso Rodríguez
Doble Vía y Carretera Central



Vivienda Zona Matadero de Aves.



Vivienda en Zona Planta de Purificación



ESBU Ricardo Zenón
Ave Eduardo Chivás y calle 2da



Vivienda en Zona Planta de Purificación

Tipología Constructiva IV

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento con fibra vegetal o residuos, tapial y embarrado.
- Techos de planchas metálicas con soportería de madera, elementos de cubierta de cemento y fibras vegetales.



Vivienda Zona Gran Panel IV



Callejón de Guamajal



Vivienda en Zona Planta de Purificación



La Vicentica

Tipología Constructiva V

- Paredes de madera aserrada y tabla de palma.
- Techos de madera, guano, tejas de papel embreado, cartón asfáltico, lona, y materiales de desecho.

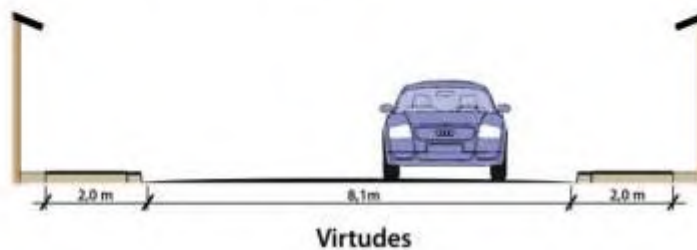


Vías Expresas

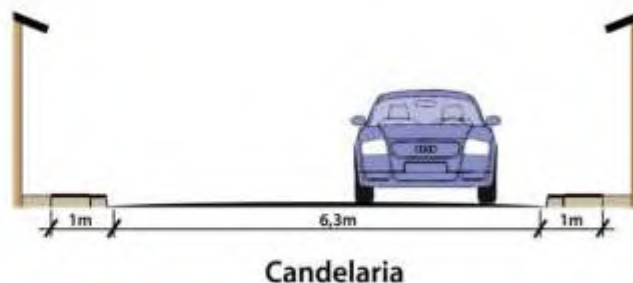


Alivian la congestión del tránsito que no va dirigido a la ciudad

Arterial menor

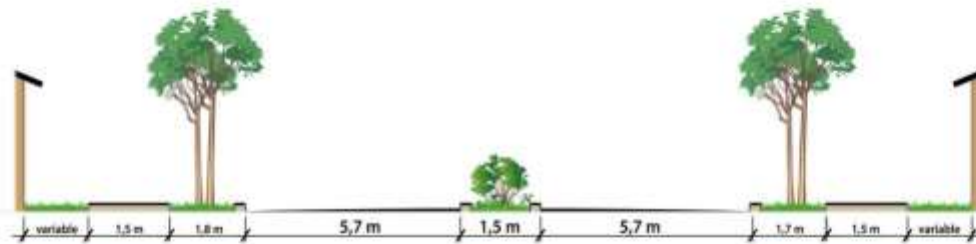


Conecta un área o zona del perímetro urbano con el sistema arterial principal

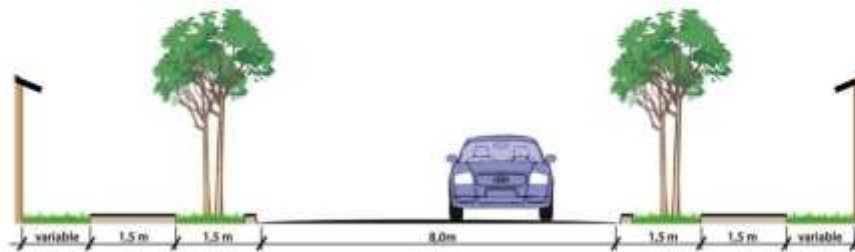




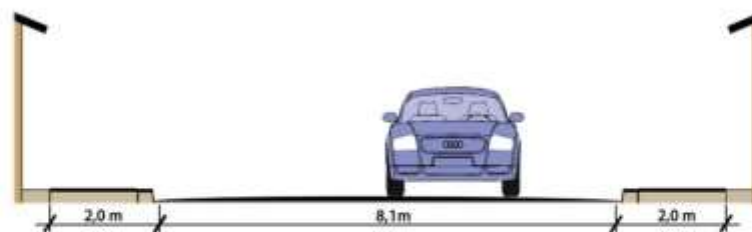
Vías Principales



Doble Vía



Ave Liberación

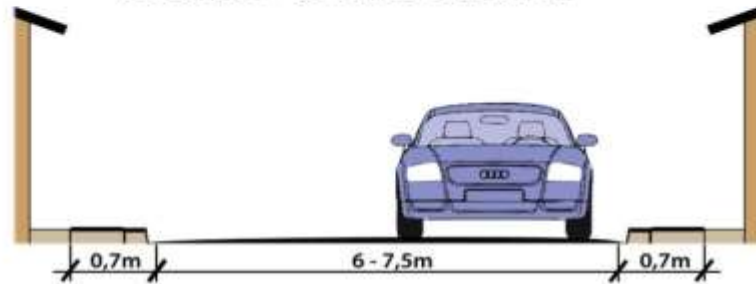


San Miguel

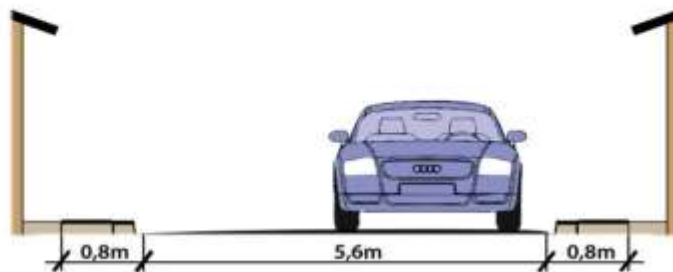
Encargadas de mover el tránsito en dirección hacia las vías expresas y el que proviene de ella.



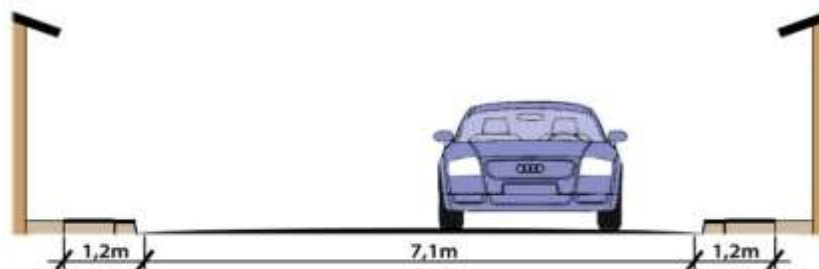
Calle Colectora



Maceo



Martí



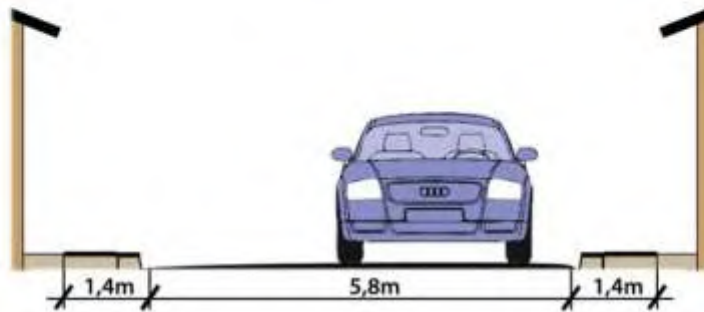
Prolongación de Independencia

Puede recoger tránsito de las calles locales de la vecindad y canalizarla por los sistemas arteriales.

Constituyen vías que brindan servicio a los principales volúmenes de tránsito dentro de las zonas (residenciales, comerciales etc.), se caracteriza por secciones desde 8 a 6m, aceras a ambos lados y ausencia total de parterre.

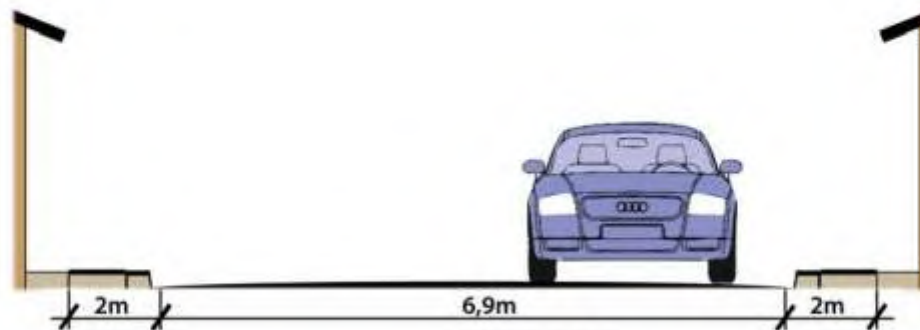


Calle Local



Alejandro Oms

Ofrece el más bajo nivel de movilidad y no deberían contener rutas de ómnibus. Existe predominio en la ciudad de este tipo de calle, su función principal consiste en proveer acceso inmediato a las instalaciones e inmuebles de la zona y vincular el tránsito entre ellas y las vías de mayor categoría



Esquera



Vías Públicas



Vía Expresa: Circunvalación



Vía Principal: Avenida Libertad



Vía Principal: Calle Maceo



Calle Peatonal: Boulevard
Calle Independencia



Vía Colectora: Doble Vía



Arteria menor: Calle C
Reparto Domínguez



Elementos ornamentales y conmemorativos



**Monumento a Marta
Abreu de Estévez**



**Fuente del Niño
de la Bota**



**Obelisco a la memoria de los
PP. Conyedo y Hurtado de
Mendoza**



**Monumento Nacional,
24 de junio de 1999.**



**Monumento Fundación
de la Ciudad**



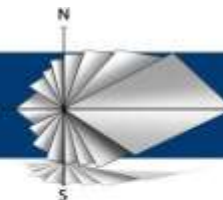
**Bustoa Leoncio Vidal
en 1929**



**Monumento a
José Miguel Gómez**



**Monumento al
Vaquerito 1984**



Construcción de viviendas en zonas no previstas



Zona Matadero Aves



Zona Gran Panel IV



Zona Industrial Noroeste

Construcción de cercas



Áreas del estadio Sandino



Áreas de edificios multifamiliares



Edificios multifamiliares
Rpto. José Martí



Construcciones debajo del tendido eléctrico



La Vicentica Zona Industrial Noroeste



Rejas que abren hacia afuera



Calles del Centro Histórico



Calle Toscano



Callejón de Moya No 12



Enchapes



Difrentes puntos de la calle Tristá

Garajes



Reparto Escambray



Reparto José Martí



Ave del Papa



Escalones y Escaleras



Calle Nazareno



Calle 1ra Rpto O. Herrera



Calle Toscano e/
C. Central y Ciclón



Calle Toscano y Tristá



Calle 1ra Rpto Osvaldo Herrera



Rpto Capiro



Ana Pegudo



Transformaciones en Fachadas y ampliaciones en altura



Buen Viaje y Maceo



Calle Tristá



Villuendas y Padre Chao

Las transformaciones en fachadas, tienen una incidencia significativa en la expresión arquitectónica de cada edificación y en la imagen urbanística, con impactos negativos (en la mayoría de los casos) al entorno.



Juan B. Zayas y y Los Ángeles



San Miguel y Villuendas



La Cruz e/ Gloria y Mujica



Calle Juan B. zayas No. 208



Aplicación del color



Calle Unión y Buen Viaje



Calle Juan B. Zayas e/ Tristán y Padre Chao



Calle Villuendas e/ Marta Abreu y A. Barreto



Esquina Calle Tristán

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Tabla Resumen

Zonas	Régimen de Uso									Acciones Constructivas						
	Vivienda	Alojamiento	Administración	Servicios	Producción	Infraestructura	Agricultura	Deporte- Recreac	Parqueos	Nueva construc.	Ampliación	Unificación	Reconstrucción	División	Reposición	Demolición
Zona Centro Histórico (ZCH)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Edif. Multifamiliares (ZREM)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Intermedio (ZRI)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Periférico (ZRP)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Precario (ZRPr)	A erradicar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Reurbanizar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona de Alto Valor (ZAV)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Espacios Públicos y Á. Verdes (ZEPAV)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Grandes Instalaciones (ZGI)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona de Producción (ZP)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Turística (ZT)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● Permisible ● Obligatorio ● Prohibido ● Permisible en función de la actividad ● Restringido

REGULACIONES URBANAS SANTA CLARA



Tabla Resumen

Zonas	Tipología Urbanística				Tipología Arquitectónica				Tipología Constructiva				
	2	3	4	5	Doméstica	Civil-Pública	Religiosa	Industrial	I	II	III	IV	V
Zona Centro Histórico (ZCH)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Alto Standard (ZRAS)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Edif. Multifamiliares (ZREM)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Intermedio (ZRI)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Periférico (ZRP)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Residencial Precario (ZRPr)	A erradicar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Reurbanizar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona de Alto Valor (ZAV)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Espacios Públicos y Á. Verdes (ZEPAV)													
Zona Grandes Instalaciones (ZGI)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona de Producción (ZP)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Nuevos Desarrollos (ZND)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zona Turística (ZT)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● Permisible
 ● Obligatorio
 ● Prohibido
 ● Permisible en función de la actividad
 ● Restringido

Capítulo VII

Capítulo VII



Capítulo 7. GLOSARIO DE TÉRMINOS

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

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en las áreas urbanas en sus diversas escalas.

Tipos de Intervenciones: Pueden ser a escala urbana y arquitectónica:

a) A escala urbana

- **Redesarrollo:** Demoler zonas para volver a construir, hoy generalmente vetado por consenso internacional, aunque pudiera ser necesario en áreas limitadas.
- **Renovación:** Transformación planificada del medio urbanizado.
- **Erradicación:** Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento Territorial determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.
- **Remodelación:** Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.
- **Reanimación:** Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.
- **Refuncionalización:** Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.
- **Rehabilitación:** A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos.
- **Completamiento o Saturación:** Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.
- **Nueva Urbanización:** Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

b) A escala arquitectónica

- **Conservación:** Entendida como una serie de acciones periódicas y constantes de carácter preventivo que permitan la permanencia de la edificación en un estado adecuado. Incluiría: limpieza, nivelación, mantenimiento, reparación.
- **Consolidación:** Encaminadas a devolver la estabilidad a las estructuras que la han perdido parcialmente o están en peligro de perderla.
- **Liberación:** Las acciones que liberan a la edificación de elementos añadidos que van en detrimento de su integridad y valor.
- **Reintegración:** Acción que devuelve a su lugar elementos originales que hayan sido desplazados de su lugar de origen.
- **Integración:** Acción destinada a agregar al monumento elementos o partes faltantes en el momento de la intervención, desaparecidos por alguna causa. También cuando se completan elementos que faltan con otros que difieran de las características de los originales.
- **Adaptación o Adecuación:** Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.
- **Reconstrucción:** Volver a construir una edificación o parte de ella que haya desaparecido o en estado ruinoso (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).
- **Rehabilitación:** Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

c) Constructivas

- **Nueva Construcción:** Obra nueva, nueva edificación.
- **Ampliación:** Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.
- **Unificación:** Acción y efecto de unificar dos edificaciones. Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural.
- **División (desglose):** Acción y efecto de dividir una edificación. Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.

- **Demolición:** Eliminación física, parcial o total de una edificación, debido a que su alto grado de deterioro lo hace irrecuperable.

Accesibilidad: Es la cualidad del medio físico cuyas condiciones facilitan acceso, desplazamiento y utilización del mismo de manera autónoma por todas las personas o grupo de personas con independencia de sus capacidades motoras, sensoriales o mentales; garantizando salud, bienestar y seguridad durante el curso de las tareas que realiza en dicho medio físico.

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

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 máxima del edificio: Distancia vertical de fachada que incluye la altura de los niveles retranqueados.

Amenaza: Fenómeno natural o creado por el hombre que trae como consecuencia peligro para la vida humana, el medio ambiente y la economía, cuando no existe ningún tipo de precaución.

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 edificada en cada uno de los niveles de un inmueble. En cada nivel se considera la totalidad del área cubierta y cerrada por paredes.

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

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

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 comprometidos en la licencia de construcción o de obra.

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

Barbacoa: Nombre popular con el cual se identifica el entrepiso construido artesanalmente en el interior de un local de puntal alto.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación en espacial a las personas discapacitadas y los adultos mayores.

Basamento: En arquitectura, cuerpo situado debajo del fuste de la columna que comprende la base y el pedestal; asiento sobre el cual descansa la columna, estatua, o eventualmente los elementos que funcionan como zapata. 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.

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.

Categorías de uso: Determinaciones para normar la funciones de cada una de las zonas de intensidad urbana:

- Prohibido/ a: uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- Restringido/a: uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- Permisible: uso admitido o tolerado, para aceptarlo en algunos casos, según proyecto.
- Preferente: uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

Cercados: Cerca, valla o muro circundante, que delimita parcelas con construcciones o sin ella.

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 precedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Cierre de portales: Acción constructiva para convertir los portales en habitaciones mediante paredes de mampostería. También puede hacerse con rejas como medio de protección.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Es el coeficiente resultante de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metro cuadrados de suelo. También se le conoce como edificable. Se expresa en m²/m².

Conductora: Es la tubería que va desde la fuente de abasto hasta la “T” de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

Conservación integral: Consistirá en la recuperación de los valores patrimoniales de una zona mediante la aplicación de las diferentes categorías de intervención arquitectónica a los edificios que la componen y sus espacios urbanos, según cada caso, se conservarán al máximo los valores tangibles e intangibles de la misma, con la participación de las diferentes disciplinas. Se aplicará en zonas de altos valores urbanos y arquitectónicos.

Construcción: Proceso de ejecución de una obra de diversa escala y naturaleza.

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.

Crujía: Espacio comprendido entre dos muros de carga de una edificación.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido entre dos esquinas de una manzana.

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.

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.

Derrumbe: Caída de partes o todos los componentes de una estructura en una edificación producto de la acción combinada de diversos tipos de desperfectos o sobrecargas actuantes sobre sus más importantes elementos por errores de proyecto o constructivos.

División (desglose): Acción constructiva mediante la cual se obtienen dos o más viviendas a partir de la original.

Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables

Elementos decorativos: Esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas, porta faroles, escudos u otros tradicionales en la arquitectura de esta zona.

Elementos compositivos: Muros, vanos, balcones, loggías, aleros, pretilos, cornisas u otros.

Elementos de protección: Unidades de carpintería, herrería, albañilería u otros tradicionales en la arquitectura de la zona (guardacantones, guardapolvos, barandas, etc), que cumplen una función protectora de espacios y áreas edificadas.

Elementos para anunciar: Se consideran: los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios y anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional e internacional; ya sean de carácter estatal o privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para éstos en cada caso los soportes que le sean apropiados.

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

Entresuelo: Planta habitable entre el piso bajo (o la planta baja) y el principal de una edificación colonial.

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.

Espacios principales: En la arquitectura doméstica se refiere a zaguanes, vestíbulos, salones y comedores, galerías y patio principal.

Espacios secundarios: En la arquitectura doméstica tradicional se refiere a traspatios, dormitorios, cocinas y baños.

Estratificación histórica: Proceso mediante el cual el inmueble incorpora, por sustitución o adición, nuevas soluciones técnico-constructivas, otras plantas o niveles, materiales y componentes arquitectónicos, expresiones formales más contemporáneas.

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.

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

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

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

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

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

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

Función educación: Todo tipo de enseñanza impartida en horario diurno o nocturno, a tiempo completo o parcial, para cualquier nivel o profesión. La mayor parte de los establecimientos representa un sistema de enseñanza escolar progresiva para niños y jóvenes, que se extiende desde la enseñanza preescolar hasta el nivel universitario.

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

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

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

Función salud: Actividad en centros de atención a la salud pública como: Policlínicas, consultorios del médico de la familia, clínicas estomatológicas y otras instituciones sanitarias con servicio de alojamiento o sin él.

Función residencial especial: Instalación destinada al alojamiento de determinados grupos sociales, por lo general vulnerables (ancianos, niños, discapacitados).

Función residencial unifamiliar: Casa diseñada expresamente para el alojamiento de familias.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar especialmente las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos. La legislación establecida en el Decreto No 55 de 1979 incluye cuatro grados de protección, según el grado de conservación de la edificación y otros factores que determinan el interés social y cultural del inmueble.

Infraestructura: Conjunto de elementos estructurales encargados de transmitir las acciones al terreno. Todo conjunto de pilas (columnas intermedias) y estribos (muros de contención en los costados) que soportan superestructuras.

Infraestructura técnica: Conjunto de redes técnicas urbanas: acueducto, alcantarillado, electricidad, comunicaciones, etc.

Instalaciones contaminantes: aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y sus residuales tengan rangos superiores a los permisibles de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos y otros.

Integración: Consistirá en acciones constructivas encaminadas a la introducción de partes nuevas o faltantes, ampliaciones o la construcción de un edificio de nueva planta en parcelas libres, que persigue el completamiento de un bien arquitectónico-artístico, dotar de mayor área al mismo o crear un nuevo edificio. No se trata de reconstrucción en estilo, ni completamiento neutro que nada aporta, se refiere a la inserción de nueva obra con una actitud crítico-creativa.

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

Jardín: Espacio descubierto, tratado con áreas verdes, situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad (o portal privado), que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico legal o permiso oficial que emite la Dirección Municipal de Planificación Física, 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.

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.

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

Loggias: Crujía abierta hacia la calle a modo de galería que aparece sobre la primera crujía o el portal público de la planta baja, coincide con sus dimensiones. 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.

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 en los que se construyen las edificaciones.

Marquesina: Saliente de un edificio que vuela más de 0.70 m, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Esta pared será la que se levanta al eje de las propiedades de ambas personas, o sea construida sobre igual terreno de uno u otro vecino. 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.

Mezanine: Entrepiso del interior de un establecimiento (de puntal alto), industrial, comercial o de servicio, que se construye guardando distancia de la línea de fachada, de modo que se logra un mayor aprovechamiento del puntal y se favorece la vinculación espacial y funcional entre las áreas resultantes.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario urbano: Conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos, situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc. que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad así como materiales apropiados.

Monumento Nacional: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado y que, como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos (de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto No. 55, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 29 de Noviembre de 1979: Reglamento para la ejecución de la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, del 4 de agosto de 1977) e inscripto en el Registro de los 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.)

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.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (Finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las "manzanas" (parcelación). De no contar edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrá considerársele como solares yermos urbanos.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo

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

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser por contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada, incluida la pared contigua también denominada "derecho de arrimo", que se emplea como pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente. Es decir muro que toca el límite de terreno vecino o sea cara con él límite de propiedad o que deja cierto espacio hasta el límite de la propiedad del vecino.

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.

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.

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).

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 Medio ambientales 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.

Plazas: Espacios públicos principales de la ciudad colonial que integran su sistema de centralidades.

Plazuelas: Sistemas de espacios públicos de la ciudad colonial, que, por lo general, constituyen encuentros viales.

Portal libre de uso o tránsito público: Espacio abierto a las vías, 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: Espacio abierto a la calle, 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.

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

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

Quicio: Uno o más escalones que salvan un desnivel, principalmente en la entrada de los edificios.

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.

Reanimación urbana: Consistirá en el mejoramiento de la imagen urbana de una zona a través de acciones ligeras y reversibles como pintura, dotación de gráfica urbana, mobiliario urbano, área verde. Se aplicará en zonas urbanas descualificadas que se desean mejorar provisionalmente hasta que puedan intervenir.

Reconstrucción: Acción constructiva de obra nueva en edificaciones deterioradas o desaparecidas total o parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación y capacidad de uso.

Red de alcantarillado: Es la parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

Red de transmisión de energía eléctrica: Está constituida por las líneas, transformadores y otros elementos eléctricos, cualquiera que sea su tensión, que cumplan funciones de transmisión.

Red pluvial: Es la parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo.

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

Remodelación: Acciones constructivas o de arreglo interior o exterior de una edificación que, dirigidas al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su trazado o composición original e introduzca cambios estructurales.

Renovación urbana: Consiste en la recuperación de los valores patrimoniales de una zona para cambiar su funcionamiento tradicional, mediante la aplicación de las diferentes categorías de intervención arquitectónica a los edificios, espacios urbanos con la implicación de cambios de uso, según sea el caso, conservando los valores tangibles e intangibles, a través de diferentes disciplinas. Aplicable en zonas de valores urbanos y arquitectónicos altos y medios.

Remodelación: Consiste en acciones constructivas encaminadas a la recuperación de los valores patrimoniales tangibles e intangibles conservados en el inmueble. Es la acción de transformación de la estructura espacial de un inmueble, que no posee o ha perdido sus valores, con el fin de ponerlo en uso nuevamente. Aplicable a edificios con grado de protección III y IV.

Reparación mayor: Acciones constructivas de consolidación de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

Reparación menor: Secciones constructivas de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, en redes y carpintería.

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

Restauración: Consiste en acciones constructivas de carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos o históricos y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Se detiene en el momento en que comienza la hipótesis, más allá de todo complemento reconocido como indispensable, se destacará de la composición arquitectónica y llevará el sello de nuestro tiempo. Estará precedida y acompañada de un estudio arqueológico o histórico. Aplicable a edificios con grado de protección I y II.

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: Limitaciones que, desde el punto de vista urbano, se establecen en el uso de suelo y en las intervenciones constructivas de 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.

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.

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, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

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

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

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.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos de un edificio generalmente limitado por muros, rejas o balaustrada, resultante del retranqueo de la primera línea de fachada y/o en azotea.

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

Tipología urbana: Es el resultado de la agrupación de las manzanas urbanas en tipos o modelos urbanos a partir de la determinación de rasgos constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable en virtud de su morfología, características ambientales, históricas y socio-económicas.

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.

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.

Unificación: Es la comunicación de dos viviendas colindantes o situadas una encima de la otra. En la cual las personas que habitan en éstas y deseen vivir juntas, podrán unificarse las mismas con previa licencia de obra.

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 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.

Valor arquitectónico: Cualidad de un bien cultural en todo o alguna de sus partes, o en su especialidad o tipología, que lo distingue de otro común por rasgos de carácter estético, utilitario, tecnológico, etc.

Valor urbanístico: Cualidad de un conjunto, sector, zona o área urbana, o de una ciudad

que la distingue de otro común por las características y aportes relevantes en cuanto a estructura, morfología, paisaje, historicidad, grado de conservación e innovación tecnológica y funciones.

Valor artístico: Calidad de un bien cultural que los distingue de otro común por las características y aportes relevantes en el diseño, estilo, riqueza de los materiales usados y la presencia de elementos decorativos de especial interés.

Valor histórico: Calidad reconocida de un bien cultural que lo distingue de otro común por hechos relevantes en el ámbito político, social, científico o cultural, por la presencia de personalidades o por su antigüedad.

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

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

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

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

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00m.

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

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

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

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle.

Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación y que originalmente posibilitaba la entrada de carretas, coches y carruajes

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.

ANEXOS

ANEXOS



ANEXO I. SITIOS DECLARADOS MONUMENTOS NACIONALES O LOCALES.

I. MONUMENTOS NACIONALES.

- **Teatro “La Caridad”.**

Resolución N° 32 del 14 de enero de 1982.

Es una edificación de estilo Neoclásico que terminó de construirse en el año 1885, abriendo sus puertas por primera vez el día 8 de septiembre, día de la Virgen de La Caridad. Este inmueble se construyó a expensas de Doña Marta Abreu de Estévez, quien tuvo la intención de dotar a Santa Clara (su ciudad natal, y a la que tanto quería) de tan exquisita prenda arquitectónica y artística, y destinar los fondos que se recaudaran en beneficio de los pobres de la ciudad. De esa hermosa idea proviene el nombre del Teatro.



Este edificio se ha restaurado en varias ocasiones, la última en 1988. En su interior se conservan valiosas pinturas (murales y de caballete), las tallas en madera y la carpintería fina original; además de los bustos de mármol, creados por el artista cubano Miguel Melero), que están situados en el vestíbulo y representan a dos importantes dramaturgos hispanos: Echegaray y Calderón de la Barca.

- **Sitio Histórico del descarrilamiento, acción y toma del Tren Blindado y Loma del Capiro.**

Resolución N° 82 del 30 de enero de 1990.

El complejo, convertido en Museo, lo conforman 5 elementos escultóricos que representan las acciones realizadas por los rebeldes, así como 4 vagones originales y el buldozer utilizado para levantar la vía férrea. Los vagones, ambientados en su interior, muestran fotos de los acontecimientos, así como pertenencias de las fuerzas que participaron en la contienda, y armas similares a las capturadas al enemigo. El descarrilamiento de este Tren el día 29 de diciembre de 1958 y la consiguiente rendición de las tropas que allí venían, fueron un factor determinante para la Victoria de Santa Clara.



- **Iglesia del Carmen y su entorno.**

Resolución N° 95 del 11 de diciembre de 1991.

Este lugar está relacionado ampliamente con la fundación de la ciudad. La Ermita del Carmen, pequeño Templo construido de mampostería y tejas en la colina del mismo nombre, cerca del arroyo de la sabana (Río Bélico) y muy próximo al lugar donde se escuchó la Misa por la fundación de la Villa en el año 1689, abrió sus puertas al público el 29 de julio de 1745. El Templo actual data del año



1754. Durante las guerras por la Independencia, el mismo se utilizó como cárcel de mujeres, en el que estuvieron recluidas importantes patriotas santacolareñas. Cerca de esta Iglesia se sembró un tamarindo y se colocó una tarja para recordar el hecho de la fundación. En el año 1951, el pueblo erigió un monumento alegórico al hecho histórico. En la azotea de una de las casas en el entorno del parque, cayó muerto “El Vaquerito” en la batalla de Santa Clara, el 29 de diciembre de 1958. Desde el año 1983 se alza un monumento a su memoria en el mismo parque.

- **Parque Leoncio Vidal y su entorno.**

Resolución N° 156 del 24 de junio de 1999.

Fue el espacio principal a partir del cual se desarrolla la trama urbanística de la Villa Gloriosa Santa Clara desde su fundación en 1689. Evolucionó a través de los años, arquitectónica y urbanísticamente, pero siempre se conservó como el centro de la actividad socio-cultural de los habitantes de la Villa (luego ciudad de Santa Clara). Ha sido escenario de importantes batallas por nuestra Liberación Nacional (1876, 1896, 1958). En su entorno se agrupan varios inmuebles, que son importantes exponentes de la Historia y la cultura de nuestra ciudad.

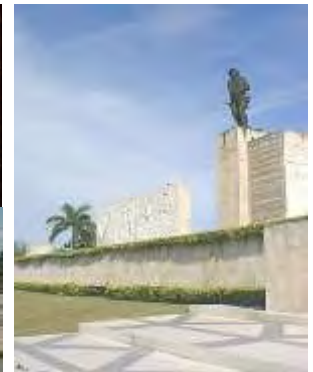


- **Complejo Monumental “Ernesto Che Guevara”**

Resolución No. 188, 2 de noviembre de 2002.

Conjunto presidido por la escultura en bronce del Guerrillero Heroico, erigida mirando hacia la América Latina en el centro de la tribuna de la Plaza y con especial relevancia lo integran el Memorial, el Museo y el Mausoleo Frente de

Las Villas. El sitio es de obligada visita para cubanos y extranjeros que admiran y respetan el legado del Che y sus compañeros de la guerrilla.



- **Universidad Central Marta Abreu**

Resolución No. 3 de septiembre del año 2008.

Constituye el principal centro de Enseñanza Superior de la región central del país. Institución de prestigio nacional, posee valores arquitectónicos, culturales, industriales, paisajísticos e históricos. Se caracteriza por construcciones aisladas, que se adaptan a la topografía del terreno, vinculadas mediante aceras peatonales y extensas áreas verdes.



II. MONUMENTOS LOCALES.

- **Escuela Viet Nam Heroico.**

Resolución N° 26 del 14 de enero de 1982.

Esta construcción, que data de la segunda mitad del siglo XIX, fue concebida en sus inicios para Guarnición de las tropas españolas. Durante la guerra se usó como Hospital, y finalizada la misma el edificio pasa a tener la función educacional que hasta hoy conserva. En 1916, el Ministerio de Educación y Bellas Artes inaugura en este inmueble la Escuela Normal para Maestros Primarios. En 1937 se pintan los murales en las paredes de la escuela, muchos de los cuales prevalecen hasta el día de hoy. Importantes figuras de la plástica cubana participaron en esta labor, entre todos, podemos mencionar a Amelia Peláez, Eduardo Abela y Portocarrero.



- **Palacio de Justicia de Santa Clara.**

Resolución N° 96 del 30 de diciembre de 1991.

Construido entre 1927 y 1929, durante el gobierno de Gerardo Machado, fue presupuestado por el Gobierno Municipal. En este lugar desde mediados del siglo XIX estuvo ubicado el Cuartel Tarragona, demolido para construir el nuevo edificio, del que se conserva un fragmento del muro utilizado como paredón de fusilamiento durante las guerras por la Independencia. Su majestuosidad y elegancia son propias de la influencia del estilo neoclásico.



Varios acontecimientos históricos están relacionados con este inmueble, entre los que podemos señalar la Causa N° 543 de 1950, contra Fidel Castro Ruz y Enrique Benavides, acusados de promover disturbios estudiantiles en la ciudad de Cienfuegos. En esta ocasión Fidel asume por primera vez su autodefensa ante los Tribunales de Justicia.

El Parque de la Audiencia, ubicado frente al edificio, tiene emplazado el conjunto monumental de mayor valor artístico de la ciudad, esculpido en mármol de Carrara con los alto relieves en bronce.

III. ZONAS DE PROTECCIÓN.

- **Centro Histórico de la ciudad de Santa Clara.**
Resolución N° 156 del 24 de junio de 1999.

La ciudad de Santa Clara fue trazándose a partir de la Plaza de Armas (Parque Leoncio Vidal) según las Leyes de Indias, y este núcleo que comenzó a formarse, resultó desde sus inicios el centro de la actividad social, cultural y económica de la ciudad. Las construcciones a través de los años fueron superponiéndose unas sobre otras, lo nuevo sobre lo viejo, dando paso al eclecticismo que predomina hoy en las edificaciones del Centro Histórico. Podemos encontrar en la zona mencionada, inmuebles que son importantes exponentes de la evolución constructiva de la ciudad en sus diferentes etapas. La ciudad ha sido escenario de importantes batallas en el Movimiento por nuestra Liberación Nacional, y cuna de figuras relevantes que lo llevaron a cabo.



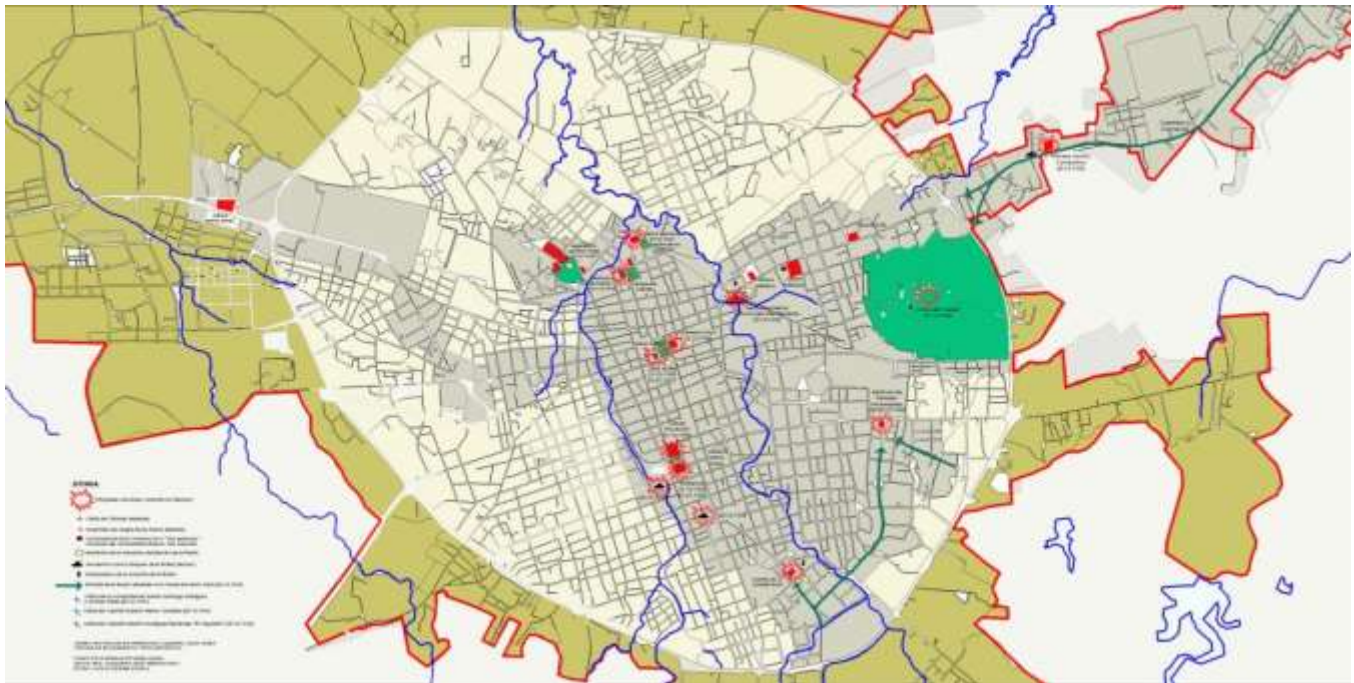
ANEXO II. ZONAS PENDIENTES DE DECLARACIÓN (VALOR IV)

I. Sitios y Edificaciones vinculadas a la Batalla de Santa Clara

No	Sitios y Edificaciones Vinculadas a la Batalla de Santa Clara.	Con Declaratoria precedente como:	Propuesta
1	Facultad de Ciencias y Psicología de la Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas.	Monumento Nacional Resolución 3/2005. “Universidad Central”.	
2	Carretera a Camajuaní. En el Km1 cayeron Ramiro Santiago Rodríguez y Antonio Pérez).		Zona de Protección.(desde la UCLV hasta el sitio del Tren Blindado.
3	Sitio del Descarrilamiento, acción y toma del Tren Blindado	Monumento Nacional. Resolución 82 / 1990	
4	La Loma del Capiro y la línea férrea (desde la circunvalación hasta el sitio del Tren Blindado.)		Monumento Nacional (como parte de las acciones para la toma del Tren Blindado)
5	Estación de Policía	Monumento Nacional. Resolución 95/1991. “Iglesia El Carmen y su entorno”.	
6	Palacio de Justicia (La Audiencia)	Monumento Local. Resolución 96/1991	Elevar su categoría como Monumento Nacional (incluyendo además la Cárcel Provincial y el Parque)
7	Escuadrón 31 de la Guardia Rural.		Monumento Local
8	Cuartel del Servicio de Carretera		Zona de Protección
9	Gobierno Provincial- Gran Hotel	Monumento Nacional Resolución 156/99. “Parque Vidal y su entorno”.	
10	Regimiento Leoncio Vidal(Tercer Distrito Militar) y su entorno		Monumento Local
11	Distrito de Obras Públicas (hoy PCC Provincial)		Monumento Local
12	Clínica Médico Quirúrgica.		Incluirla en la Zona de Protección del Tren Blindado- Carret. Camajuaní)
13	Planta Eléctrica y Parque de los Mártires		Zona de Protección (enlace con las acciones combativas llevadas a cabo en la toma de la Estación de Policía
14	Clínica Marta Abreu.		Zona de Protección

Fuente: Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.

Mapificación



Fuente: Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.

Imágenes



Fuente: Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.

II. Área de valor endémico al norte del Hotel Los Caneyes

Mapificación

Leyenda

-  Áreas verdes
-  Vegetación
-  Área con Valor Endémico
-  Área de plantaciones forestales
-  Limite de Área de Estudio
-  Arroyo Carrascal



Fuente: Trabajo de Diploma “Actualización del Plan Parcial del Conjunto Residencial José Martí-Brisas del Oeste”.

Imágenes Esppecies Endémicas del Área



Fuente: Trabajo de Diploma “Actualización del Plan Parcial del Conjunto Residencial José Martí-Brisas del Oeste”.

ANEXO III. EDIFICACIONES CON GRADO DE PROTECCIÓN I

Calle	# Postal	Uso	Grado de Protección
Parque de Los Mártires	S/n	Estación Ferroviaria	1
Parque de Los Mártires	S/n	Esc. Viet Nam Heroico	1
Máximo Gómez	S/n	Iglesia El Carmen	1
Conyedo/ C. Rodríguez y Maceo	3	Vivienda	1
Conyedo /C. Rodríguez y Maceo	7	Vivienda	1
Conyedo /C. Rodríguez y Maceo	9	Vivienda	1
E. Yanes /M. Gómez y C. Rodríguez.	20	Vivienda	1
M. Gómez/ P. Tudurí y Berenguer	213	Vivienda	1
Berenguer / M. Gómez y C. Rodríguez.	10	Vivienda	1
Berenguer / M. Gómez y C. Rodríguez	13	Vivienda	1
Berenguer / L. E. y Maceo	104	Vivienda	1
L. Estévez/ Conyedo y Berenguer	209	Vivienda	1
L. Estévez/ Berenguer y Julio Jover	169	Vivienda	1
L. Estévez/ Berenguer y Julio Jover	165	Vivienda	1
C. Rodríguez/ Berenguer y Julio Jover	9	Vivienda	1
M. Gómez/ Berenguer y Julio Jover	161	Vivienda	1
M. Gómez/ Berenguer y Julio Jover	160	Vivienda	1
M. Gómez/ Berenguer y Julio Jover	156	Vivienda	1
Julio Jover / M. Gómez y C. Rodríguez	17	Vivienda	1
Julio Jover esq. C. Rodríguez	21	Vivienda	1
Julio Jover / M. Gómez y Luis Estévez.	32	Vivienda	1
Julio Jover / Luis Estévez y Placido	62	Vivienda	1
Julio Jover esq. Carmen Gutiérrez	107	Vivienda	1
Julio Jover / Carmen Gutiérrez y Unión	112	Vivienda	1
Julio Jover / Carmen Gutiérrez z y Unión	125	Vivienda	1

Calle	# Postal	Uso	Grado de Protección
Maceo esq. Julio Jover	119	Vivienda	1
Martí / M. Gómez y J. B.Zayas	10	Vivienda	1
Martí / M. Gómez y J. B .Zayas	14	Vivienda	1
Martí M. Gómez y J. B .Zayas	17	Vivienda	1
Martí/ J. B .Zayas y Esquerra	60	Vivienda	1
Martí/ J. B .Zayas y Esquerra	61	Vivienda	1
Martí/ J. B .Zayas y Esquerra	78	Vivienda	1
Martí J. B .Zayas y Esquerra	80	Vivienda	1
Martí/ J. B .Zayas y Esquerra	87	Vivienda	1
Martí/ J. B .Zayas y Esquerra	88	Vivienda	1
Martí/ J. B .Zayas y Esquerra	89	Vivienda	1
Esquerra/Martí y La Palma	56	Vivienda	1
La Palma/ Esquerra y J. B .Zayas	17	Vivienda	1
J. B .Zayas esq. La Palma	107	Vivienda	1
Martí / M. Gómez y Lorda	6	Vivienda	1
Martí / M. Gómez y Lorda	7	Vivienda	1
Martí esq. Plácido	101	Vivienda	1
Martí esq. Plácido	101-a	Vivienda	1
Martí / C. Gutiérrez y Unión	166	Vivienda	1
M. Gómez /Martí e Independencia	62	Vivienda	1
Lorda/ Martí e Independencia	51	Vivienda	1
Lorda/ Martí e Independencia	69	Vivienda	1
L. Estévez/Julio.Jover y Martí	109	Vivienda	1
L. Estévez/Martí e Independencia	61	Vivienda	1

Calle	# Postal	Uso	Grado de Protección
Plácido/Martí e Independencia	58	Vivienda	1
Maceo/Martí e Independencia	64	Vivienda	1
Independencia esq. Esquerra	156	Vivienda	1
Independencia /Esquerra y Zayas	124	Vivienda	1
Independencia / Esquerra y Zayas	123	Vivienda	1
Independencia esq. Zayas	s/n	Casa de la Ciudad	1
Independencia ./L. Estévez y Maceo	107	Vivienda	1
Maceo/ Independencia Y Céspedes	7	Vivienda	1
Maceo/ Céspedes y Buen Viaje	5	Vivienda	1
Unión /Céspedes y Buen Viaje	9	Vivienda	1
Unión /Céspedes y Buen Viaje	11	Vivienda	1
Unión /Céspedes y Buen Viaje	13	Vivienda	1
Unión /Céspedes y Buen Viaje	17	Vivienda	1
Unión Esq. Buen Viaje	s/n	Iglesia del Buen Viaje y Obispado	1
Buen Viaje /Maceo y Unión	75	Vivienda	1
Buen Viaje /Maceo y Unión	53	Vivienda	1
Buen Viaje /Parque y Maceo	14	Vivienda	1
Buen Viaje /Parque y Maceo	13	Vivienda	1
Buen Viaje Esq. Parque	s/n	Biblioteca Martí	
L. Estévez esq. Parque	27	Museo de Artes Decorativas	1
Máximo Gómez esq. Parque	s/n	Teatro La Caridad	1
Parque esq. Padre Chao	5	Casa de la Cultura	1
Parque / Padre Chao y Tristá	6	Cafetería	1

Calle	# Postal	Uso	Grado de Protección
Parque / Padre Chao y Tristán	7	Cine Camilo Cienfuegos	1
Parque / Padre Chao y Tristán	8	Hotel Santa Clara Libre	1
Parque / Cuba y Colón		Pre Osvaldo Herrera	
Callejón de los Ángeles	15	Vivienda	1
Callejón de los Ángeles	22	Vivienda	1
Marta Abreu esq. Lubián		Catedral Santa Clara de Asís	1
Tristán/ Alemán y J. B. Zayas	131	Vivienda	1
J. B. Zayas / Tristán y E. Machado	107	Vivienda	1
J. B. Zayas / Tristán y E. Machado	109	Vivienda	1
Villuendas / Tristán y Machado	113	Vivienda	1
E. Machado/ J. B. Zayas y Villuendas	58	Vivienda	1
E. Machado esq. Villuend.	51	Iglesia Evangelica	1
E. Machado/ Villuendas y Cuba	15	Vivienda 2 plantas	1
E. Machado/ Villuendas y Cuba	17	Vivienda 2 plantas	1
E. Machado/ Colón y Maceo	70	Vivienda	1
E. Machado/ Colón y Maceo	81	Vivienda	1
E. Machado/ Colón y Maceo	83	Vivienda	1
E. Machado/ Colón y Maceo	85	Vivienda	1
Cuba / Eduardo Machado y Candelaria	55	Vivienda	1
Colón / E. Machado y Colón	61	Vivienda	1
Colón / E. Machado y Colón	63	Vivienda	1
Candelaria/Colón y Maceo	55	Vivienda	1
Candelaria/Colón y Maceo	56	Vivienda	1
Candelaria/Colón y Maceo	67	Vivienda	1

Calle	# Postal	Uso	Grado de Protección
Candelaria/Colón y Maceo	69	Vivienda	1
Candelaria/Colón y Maceo	69-a	Vivienda	1
Candelaria/Colón y Maceo	84	Vivienda	1
Cuba / Candelaria Y San Miguel	105	Vivienda	1
San Miguel/ Cuba y Colón	8	Vivienda	1
San Miguel/ Cuba y Colón	13	Vivienda	1
San Miguel/ Cuba y Colón	15	Vivienda	1
San Miguel/ Cuba y Colón	16	Vivienda	1
Colón/ San Miguel y Nazareno.	157	Vivienda	1
Colón/ San Miguel y Nazareno.	161	Vivienda	1
Colón/ San Miguel y Nazareno..	167	Vivienda	1
Colón/ San Miguel Nazareno.	168	Vivienda	1
Colón/ San Miguel y Nazareno.	169	Vivienda	1
Colón esq. Nazareno	187	Vivienda	1
Colon / Nazareno y Síndico	228	Vivienda	1
Colon / Nazareno y Síndico	230	Vivienda	1
Cuba / San Miguel y Nazareno.	158	Vivienda	1
Cuba / San Miguel y Nazareno.	160	Vivienda	1
Cuba / San Miguel y Nazareno.	170	Vivienda	1
Cuba / San Miguel y Nazareno..	171	Vivienda	1
Villuendas/ S. Miguel y Nazareno.	253	Vivienda	1
Villuendas/ S. Miguel y Nazareno.	266	Vivienda	1
Nazareno / Villuendas y Cuba	9	Vivienda	1
Nazareno / Villuendas y Cuba	10	Vivienda	1

Calle	# Postal	Uso	Grado de Protección
Nazareno /Cuba y Colon	14	Vivienda	1
Villuendas/ Nazareno y Pastora	305	Vivienda	1
Villuendas/ Nazareno y Pastora	306	Vivienda	1
Cuba /Nazareno y Síndico	209	Vivienda	1
Cuba /Nazareno y Síndico	211	Vivienda	1
Cuba /Nazareno y Síndico	223	Vivienda	1
Cuba /Nazareno y Síndico	233	Vivienda	1
Cuba	s/n	Iglesia La Pastora	1
Síndico/ Cuba y Colón	4	Vivienda	1
Total de inmuebles con Grado de Protección I			131



ANEXO IV. EDIFICACIONES CON GRADO DE PROTECCIÓN. UNIVERSIDAD CENTRAL

Grados de Protección definidos para la Zona del Monumento.

Grado de Protección I

- Rectorado
- Teatro
- Facultad de Derecho, Psicología, Letras y Marxismo
- Sala de Historia y Facultad de Química-Farmacia
- Jardín Botánico
- Biblioteca Central
- Facultad de Mecánica y Química-Farmacia
- Facultad de Economía
- Facultad de Matemática-Física y Computación
- Facultad de Construcciones
- U-1, U-2, U-3 y U-5 (Residencia Estudiantil)
- U-4 (Inversiones)
- Seder
- Centro de Cálculo
- Todo el sistema vial, áreas verdes y plazas que se vinculan con esta zona.

Grado de Protección II:

- 900 (Residencia Estudiantil)
- Centralito

Grado de Protección III:

- Correo
- Planetario
- Casa de la FEU

Grado de Protección IV:

- U-9, U-10 y U-11 (Residencias Estudiantiles)
- Gasolinera
- Almacenes de Productos Químicos (2)

Zona de Protección

Subzona I Área Las Antillas, Grado de Protección III. Se justifica esta propuesta partiendo del análisis de considerar esta área como un subconjunto que al no poseer los valores intrínsecos para alcanzar el grado de protección I y II se le otorga el grado de protección III por los valores ambientales que presenta.

Subzona II: Ciencias Agropecuarias, Grado de Protección II. Como subconjunto añadido refleja un momento singular en la evolución histórica de la Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas, constituyendo una particularidad por su arquitectura y su urbanismo, cuyos elementos se integran adecuadamente a los lineamientos del Plan General original.

Las subzonas III (Bioactivos Químicos) y IV (Áreas previstas para la ampliación del Jardín Botánico)

Actualmente son áreas que poseen valores ambientales por el predominio de áreas verdes, forestales, frutales, etc., pero también con la presencia de instalaciones carentes de una adecuada estrategia de ubicación. No obstante, no se realiza una propuesta de grado de protección por considerar que estas zonas necesitan de un estudio detallado que profundice en su caracterización para sustentar un adecuado uso y manejo de las áreas.

Rectorado/Grado de Protección I



Biblioteca/Grado de Protección I

Facultad de Economía/Grado de Protección I



*Facultad de Mecánica y Química-Farmacia/
Grado de Protección I*

ANEXO V. RADIOS DE PROTECCIÓN SANITARIA

Instalación	Radio de protección
• Naves para animales antes de la matanza (3 días)	500 m
• Mataderos de reses	500 m
• Vertederos con rellenos sanitarios para desechos sólidos.	1000 m
• Microvertederos	300 m
• Instalaciones principales de recogida de desechos utilizables.	300 m
• Fábrica de piensos, harinas y descascaradoras	100 m
• Tostadoras de café.	100 m
• Instalaciones lecheras y fábricas de productos lácteos.	50 m
• Depósito a almacenes de materiales de construcción.	500 m
• Trituración de piedra y producción de materiales de construcción.	500 m
• Depósito de cemento.	500 m
• Producción de hormigón de asfalto.	500 m
• Cría de terneros.	1000 m
• Granjas avícolas: - A lugares habitados y centros escolares - A autopistas y carreteras	3000 m 1000 m
• Centros porcinos y vaquerías	1000 m
• Lagunas de oxidación	300 m
• Plantas de tratamiento de residuales líquidos con diferentes procesos y órganos de tratamiento - Para residuales porcinos y otros biodegradables de alta carga. - Para poblaciones mayores de 100 000 habitantes. - Para poblaciones entre 50 000 y 100 000 habitantes y biodegradables de baja carga. - Para poblaciones menores de 50 000 habitantes.	1000 m 300 m 200 m 100 m
• Mataderos de animales pequeños y aves de corral.	300 m

ANEXO VI. INSTALACIONES CONTAMINANTES DEL AIRE

Contaminación por gases tóxicos:

1. Fundición de metales de Planta Mecánica: con gran capacidad de producción emite gases tóxicos a la atmósfera provocando un radio de contaminación de 1 km.
2. Fundición “Román Roca” MINAZ: Provoca un radio de contaminación de 300 metros.

Contaminación por polvos y olores:

1. Matadero de Aves: produce olores desagradables por la planta de pienso residuales del pollo, tiene un radio de contaminación de 300 metros pero con los vientos a favor recorre distancias mayores.
2. Torrefactora de Café.
3. Fábrica de Traviesas.
4. Premezclado “Chiqui Gómez”.
5. Construcciones Militares.
6. Combinado de materiales de la construcción.
7. Matadero de reses
8. Textilera “Desembarco del Granma”,
9. EINPUT “1r0 de mayo”,
10. Planta Mecánica,
11. Fábrica de Bicicletas Minerva”,
12. Fábrica de Traviesas,
13. Sakenaf,
14. Planta de Asfalto,
15. Pasteurizadora “XX Aniversario
16. 8 granjas avícolas,
17. 3 centro porcino,
18. 20 vaquerías



ANEXO VII. ZONIFICACIÓN DE FACILIDADES URBANÍSTICAS

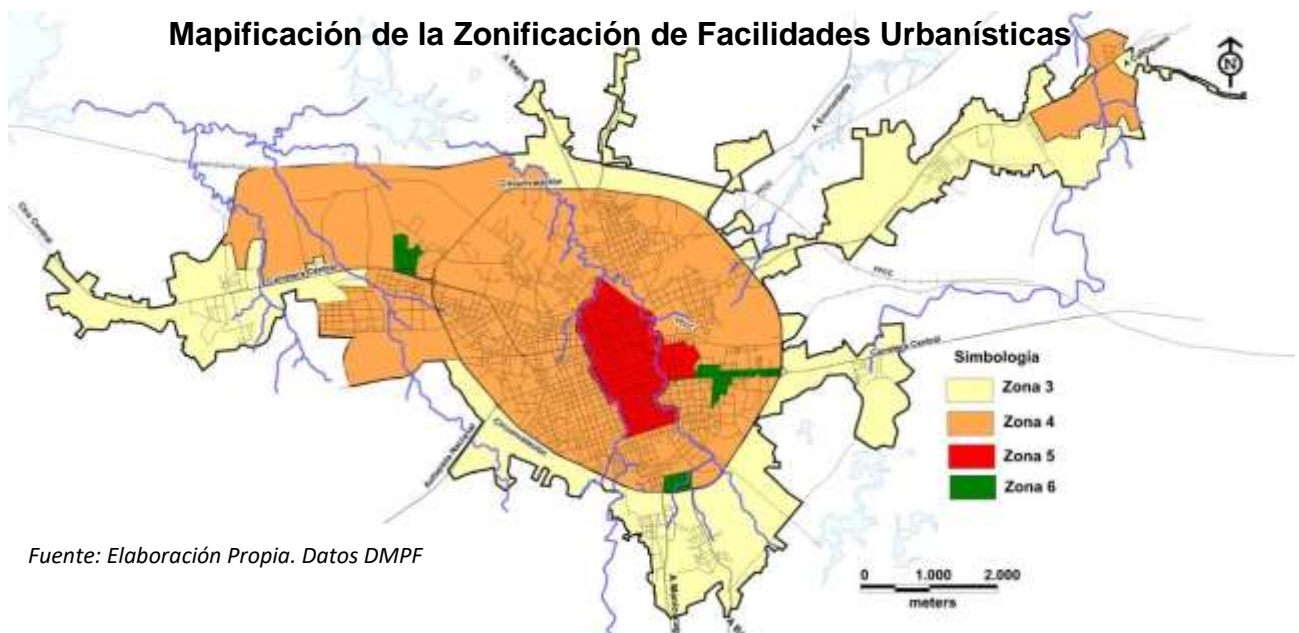
Para la ciudad de Santa Clara, la clasificación de la Zonificación de Facilidades Urbanísticas, establece las siguientes 4 zonas:

Zona 3: Se corresponde con las periferias urbanas que están alejadas de los centros de servicios y donde se presentan los menores niveles con respecto al equipamiento social y a la infraestructura técnica. En ocasiones presentan condiciones de regulares a malas en el medio ambiente. Abarca el área fuera de la Circunvalación a los largo de las carreteras dentro del límite urbano.

Zona 4: Se corresponde con las zonas intermedias de las urbanizaciones, convirtiéndose en el anillo de tránsito entre las áreas centrales y las zonas periféricas. Se localizan cercanas a los centros de servicios y en ocasiones contienen los subcentros; los niveles en cuanto a satisfacción de los servicios sociales, equipamiento e infraestructura técnica se consideran entre bien y regular. Incluye las áreas dentro del perímetro de la Circunvalante (excepto las incluidas en las zonas 5 y 6), además de la zona industrial noroeste, el reparto José Martí, Los Caneyes y el área de la Universidad.

Zona 5: Se corresponde con las áreas centrales de las urbanizaciones, coincidiendo la mayoría de las veces con los centros histórico-tradicionales y de servicios. Es donde se dan los mejores niveles en cuanto a servicios sociales y a la infraestructura técnica, constituyendo centros de servicios a nivel municipal, provincial y regional. Incluye la Zona Centro Histórico, el Subcentro Sandino y el área entre los 2 ríos desde Carretera Central hasta la calle Nueva Gerona.

Zona 6: Se corresponde con repartos o barrios de las urbanizaciones, con alto valor urbano arquitectónico, buena calidad ambiental, y algún nivel de equipamiento y satisfacción de los servicios. En estas se presentan niveles medios y en ocasiones altos en la satisfacción de los servicios o equipamiento social y las infraestructuras técnicas. Se corresponde con la zona de Alto Estándar de estas regulaciones (Doble Vía-Carretera Central, Reparto Domínguez, Reparto Riviera)



Fuente: Elaboración Propia. Datos DMPF

ZONIFICACIÓN CENTRO NUEVO

Zona I: Edificaciones y Espacios de Valor

Caracterizada por ser el área de mayor valor histórico, paisajístico y ambiental. Comprende la zona declarada Monumento Nacional (Plaza Y Monumento), el área propuesta a incluir en la Declaratoria de Monumento (Mausoleo III Frente de Las Villas) y los espacios verdes que la bordean incluyendo el Edificio de la ESI y el área interior al anillo colector y la Colectora destinada a servicios de ciudad

2. Zona II: Zona de Protección

Se caracteriza por ser una extensa área alrededor de la Zona de Edificaciones y Espacios de Valor, con grandes espacios libres, la existencia de viviendas en afectación. Abarca fundamentalmente las áreas ocupadas con viviendas, divididas en tres áreas.

Área 1: se ubica a partir de la Colectora por el Este hasta la franja de terreno aledaño a la Circunvalación al Oeste y hasta el límite de la zona de Transición al Norte (se extiende al Norte hasta la calle Prolongación de Marta Abreu),

Área 2: una pequeña franja a partir del límite de la zona de protección al Este que abarca la calle Libertadores desde Tristán hasta la Carretera Central y la calle Prolongación de Marta Abreu en el límite Norte de la Zona de Edificaciones y Espacios de Valor

Área 3: abarca la franja de terreno de desde el anillo Colector que bordea la plaza a la calle Libertadores (Oeste y Este respectivamente) y el límite de protección al Sur hasta la calle San Miguel.

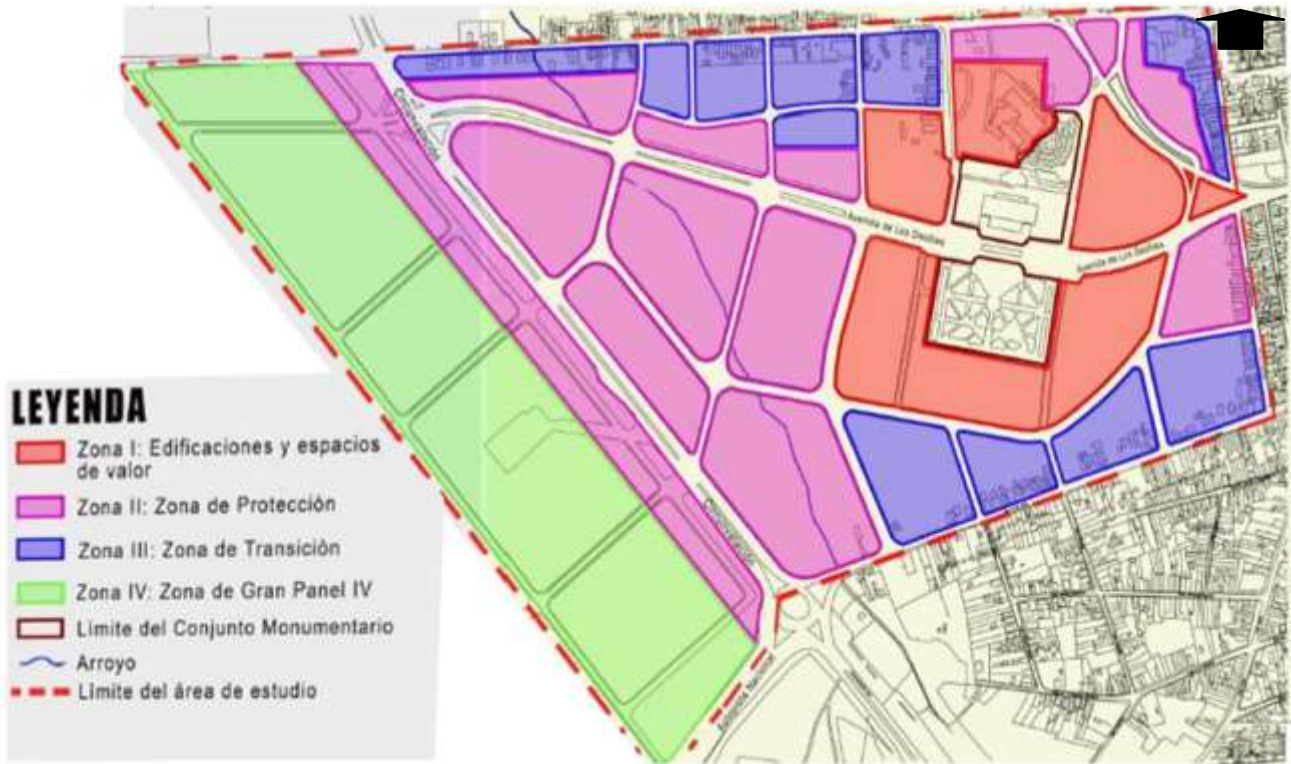
3. Zona III: Zona de Transición

Se caracteriza por ser un área de transición entre la trama existente y el nuevo desarrollo en la Zona de Protección del área de estudio. Se divide en 3 sectores, uno al Sur, otro al Norte y el último al Este.

4. Zona IV: Zona Gran Panel IV

conformada por el área que ocupan las actuales viviendas ilegales en la antigua Planta de Prefabricado Gran Panel IV.

Mapificación de Zonas del centro Nuevo



Fuente: Actualización del Plan Parcial del Centro Nuevo

Imágenes del Complejo Monumentario



Fotos exteriores del Conjunto Monumentario



Detalles de los elementos esculturales del Conjunto Monumentario.



Imágenes del Complejo Monumentario



Fotos del Interior del Memorial



Fotos del Interior del Museo después de la Remodelación de Diciembre 2004



Fuente: Fotos tomadas del Expediente Científico de Patrimonio Excepcional. Monumento Nacional Conjunto Escultórico "Comandante Ernesto Che Guevara" y de archivos de la Dirección Municipal de Planificación Física.

ANEXO IX.**DECRETO 272: DE LAS CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO****Capítulo I****Disposiciones generales**

Artículo 1: El objetivo del presente decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2: El régimen de medidas administrativas en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo, que por el presente decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

Artículo 3: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este decreto.

Capítulo II: Contravenciones y medidas aplicables

Artículo 4: De la multa y otras medidas aplicables

1. Las conductas relacionadas en el presente decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.
2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:
 - a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
 - b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
 - c) retirar el certificado de microlocalización, área de estudio, licencia de construcción o de obra, habitable utilizable o autorización de construcción o de obra;
 - d) resarcir los daños ocasionados;
 - e) pérdida de lo construido; y
 - f) demolición.

Capítulo III: De las infracciones contra el ordenamiento territorial y el urbanismo**Sección I: Sobre la violación de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas.**

Artículo 5: Se considera contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) a las personas jurídicas que amparadas en una microlocalización, área de estudio determinada o uso de suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en la misma, 2500 pesos y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;

- b) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una licencia de construcción o de obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 1000 pesos y 2500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una autorización de construcción de obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

Sección II: De la microlocalización de inversiones

Artículo 6: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo certificado de microlocalización, área de estudio o la aprobación de uso de suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 10000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) inicia cualquier tipo de construcción, 8000.00 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
 - c) sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el estado.
2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 5000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y b) inicia cualquier tipo de construcción, 4000.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7: La persona jurídica que teniendo un certificado de Microlocalización o en su caso de área de estudio o aprobación de uso de suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1000.00 y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Sección III: De la Licencia de Construcción o de Obra.

Artículo 8: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener licencia de construcción o de obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el estado:
 - a) termine una o más viviendas, 1000.00 y 10000.00 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
 - b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800.00 pesos y 8000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.
 - c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500.00 pesos y 5000.00 pesos y, la demolición de lo construido
 - d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900.00 pesos y 9000.00 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700.00 pesos y 7000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado; f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300.00 pesos y 3000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otras formas de titularidad reconocida por el estado:

a) termine una o más viviendas, 800.00 y 8000.00 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

b) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600.00 pesos y 6000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado.

c) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200.00 pesos y 2000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600.00 pesos y 6000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

e) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400.00 pesos y 4000.00 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado; y

f) inicie la construcción, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100.00 pesos y 1000.00 pesos y, en su caso la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la licencia de construcción o de obra, se le impone una multa de 80.00 pesos y 800.00 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado de habitable o utilizable, se le impone 250.00 pesos y 2500.00 pesos.

a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido.

b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que lo ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrá que retirar lo que allí se haya depositado.

Sección IV: De la autorización de construcción o de obra.

Artículo 11: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la autorización de construcción o de obra:

a) coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares 500.00 pesos y 2500.00 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido.

b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500.00 pesos y 2500.00 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original.

c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a los anteriores, 500.00

pesos y 2500.00 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original.

d) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500.00 pesos y 2500.00 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;

e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentra ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga tratamiento, 400.00 pesos, y 2000.00 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200.00 pesos y 1000.00 pesos, y en su caso, restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine.

f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de esta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400.00 pesos y 2000.00 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según lo disponga la autoridad correspondiente.

g) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250.00 pesos y 1500.00 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; h) y coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200.00 pesos y 1000.00 pesos, o estando autorizados los mantenga en mal estado, 50.00 pesos y 250.00 pesos, y retirarlos en el plazo que disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las organizaciones políticas y de masas.

Artículo 12: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la autorización de construcción de obra, se le impone una multa de 50.00 pesos y 500.00 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Capítulo IV: De las violaciones comunes al capítulo anterior.

Artículo 13: También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas que para cada caso se establecen al que:

a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto.

b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control del autor, 250.00 pesos y 500.00 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente.

c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplirse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor.

d) incumplida una orden de paralización de una construcción, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización.

e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o

perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos.

f) se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daños o perjuicios a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500.00 pesos y 1000.00 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido.

g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los Inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250.00 pesos y 2000.00 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en la administración o la posea un usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una licencia de construcción o de obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16: Al constructor que ejecute o se encuentra debidamente ejecutando una obra sin que esta se encuentre legalizada, se le pone una multa de 1000 pesos y 2000 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

CAPITULO V: De las contravenciones contra el ornato público, la higiene comunal y los monumentos nacionales y locales

SECCIÓN I: Del ornato público

Artículo 17: Contraviene las Regulaciones del ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para caso se establece al que:

a) tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.

b) siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones Urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos y la obligación de restituir el área a su estado original.

c) pode árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos y, la obligación de resarcir los daños ocasionados.

d) maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correo, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.

- e) maltrate o dañe de cualquier forma en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.
- f) afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.
- g) mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1000 pesos y la obligación de retirarlo de inmediato; h) ejecute la reparación continuada del vehículo automotor en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta.
- i) en ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso solo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta.
- j) sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse con dicha conducta.
- k) maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse con dicha conducta.
- l) transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta.
- m) mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlo;
- n) construya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos, y portales de libre tránsito con vallas, follajes y otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.

SECCION II: De la higiene comunal

Artículo 18: Contravienen las Regulaciones de la Higiene Comunal, y se impondrán las multas y medidas que para caso se establecen al que:

- a) afecte por cualquier medio o forma los depósitos colectivos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados.
- b) sin estar facultado cambie de ubicación los contenedores situados en la vía pública para el depósito de los residuos domiciliarios, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de ponerlo en su lugar.
- c) arroje en los depósitos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, escombros, maderas, y objetos inapropiados a tal servicio urbano, desechos de la producción, el comercio, los servicios o la gastronomía y la alimentación, que tienen establecidos otros sistemas de recogidas y disposición final, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlos.

- d) el trabajador o propietario que permita que animales domésticos o de corral permanezcan en las arenas o las aguas de las playas o en las fuentes de abastecimientos de aguas para acueductos, plantas de tratamientos de agua potable o de residuales líquidos, lugares de disposición final de desechos sólidos, cementerios y en otros lugares expresamente prohibidos por las autoridades sanitarias correspondientes, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.
- e) mantenga en una zona urbana sin autorización de las autoridades competentes, animales de tiro o monta, 100 pesos y 300 pesos y la obligación de retirarlos;
- f) mantenga en contra de las disposiciones establecidas por la autoridad competente en zona urbana, ganado porcino, equino, bovino y caprino, 100 pesos y 300 pesos, y el decomiso de los mismos.
- g) mantenga salideros de agua en su vivienda, instalaciones o locales bajo su responsabilidad, 100 pesos y la obligación de repararlos.
- h) ocasione derramamientos de agua producto de limpieza, fuera de los días establecidos, 20 pesos y 300 pesos, y cesar de inmediato dicha conducta.
- i) conecte clandestinamente a las tuberías maestras y redes de distribución hidráulica, acometidas o ramales de servicios públicos, 200 pesos y 1000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido.
- j) conecte clandestinamente instalaciones no autorizadas a las tuberías maestras o redes de recogidas de aguas negras de servicios públicos, 200 pesos y 1000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido.
- k) conecte clandestinamente conductos albañales a las redes de aguas pluviales, 200 pesos y 1000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- l) vierta o mantenga escombros, materiales, objetos en desuso de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios público, o asimismo en frente a edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias de las mismas, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlo.
- m) incumpla las normas dictadas por la autoridad competente sobre extracción, transporte y descarga de basuras, de animales muertos, de desperdicios de podas realizadas en áreas verdes y demás desechos y barridos de las calles, eliminación de líquidos y demás atinentes a la limpieza urbana, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de cumplir con lo establecido.
- n) arroje en la vía pública, desperdicios tales como papeles, envolturas, residuos de alimentos, envases y similares, 50 pesos y recogerlo de inmediato. Esta medida sólo se impondrá a personas naturales.
- o) remueva o extraiga desechos sólidos depositados en los recipientes destinados a la recogida de basura ubicados en la vía pública, o en los vertederos correspondientes, 50 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.
- p) en una instalación de recolección, tratamiento o disposición final de desechos sólidos o líquidos, se trabaje con inobservancia de las normas sanitarias, 600 pesos y cumplir con lo establecido. Esta medida sólo se impondrá a personas jurídicas.
- q) abra o mantenga abierto un Centro de Trabajo infringiendo las disposiciones sanitarias, 300 pesos y proceder a su cierre hasta tanto se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica; dificulte en cualquier

forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica.

r) dificulte en cualquier forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente para la erradicación de vectores de enfermedades transmisibles, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta.

s) mantenga un local cerrado incumpliendo las normas de higiene establecida, 200 pesos y 300 pesos y proceder al cumplimiento de las mismas.

t) por cualquier forma o medio afecte el buen funcionamiento de tragantes, redes pluviales, albañales o del acueducto, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta.

u) en un centro de trabajo o estudio se incumplan las normas sanitarias vigentes tanto exterior como interior, 600 pesos y proceder al cumplimiento de las normas establecidas. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica.

v) no mantenga la limpieza e higiene requeridas en las áreas públicas o privadas colindantes donde se encuentran ubicados servicios comerciales, gastronómicos y otros, 200 pesos y 500 pesos y la obligación de hacer lo que la autoridad competente indique.

SECCION III: De los monumentos nacionales y locales

Artículo 19: Contravienen las Regulaciones de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

a) pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400 pesos y 2000 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido.

b) escriba y manche, 400 pesos y 2000 pesos, resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original.

c) coloque toldos, marquesinas o elementos semejantes en sus fachadas, o los mantenga en mal estado, o utilice en su construcción o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados, 400 pesos y 2000 pesos, y retirar aquello que produce la alteración o resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original y ajustarse a lo establecido.

d) destruya, maltrate, coloque o retire elementos de protección y ambientación, 300 pesos y 1500 pesos, y en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido.

e) modifique el alumbrado o la iluminación especial de centros históricos urbanos, sitios y construcciones, 200 pesos y 1000 pesos, y restituir según se determine.

Capítulo VI: De las autoridades y sus facultades

Artículo 20: Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este decreto son:

a) los inspectores del sistema de la planificación física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los artículos del 5 al 16 en lo que le compete.

b) los inspectores del sistema de la vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los artículos 5, y del 8 al 16 en lo que le compete.

c) los inspectores del Sistema de Comunales, Recursos Hidráulicos y Salud Pública, en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 17 al 19 en lo que a cada uno compete.

Artículo 21: Los jefes de los Organismos facultados para imponer las medidas de pérdida de lo construido o decomiso con arreglo a este Decreto, regularán el procedimiento y decidirán las autoridades facultadas para su aplicación.

Capítulo VII: Procedimiento para imponer las medidas y recursos ante las inconformidades

Sección I: Procedimiento para imponer las medidas

Artículo 22: Las conductas que configuran contravenciones se conocen por la actuación de los Inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

Artículo 23: La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera de los casos previstos en el presente decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provincial de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de esta.

Sección II: De los recursos

Artículo 24: Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación ante el jefe inmediato superior de la autoridad que impuso la medida. el recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles siguientes a su notificación y se resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto. Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto, no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.

Artículo 25: La presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

Capítulo VIII: Del pago de las multas y cumplimiento de las medidas

Artículo 26: Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

Artículo 27: Las multas se pagarán en la oficina de cobros del municipio donde reside el infractor o la persona obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará el recibo acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.

Artículo 28: Si no se abonare la multa o no se estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

Artículo 29: En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumple la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla esta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

Disposiciones transitorias

Primera: Las personas que al publicarse el presente decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en el mismo.

Segunda: Los casos que al entrar en vigor el presente decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los organismos facultados en espera de solución o en los tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecido con arreglo a sus legislaciones.

Disposiciones especiales

Primera: El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

Segunda: A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 171 sobre el Arrendamiento de viviendas de fecha 15 de mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará licencia o autorización de obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

Tercera: Las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición serán las microbrigadas sociales, empresas de mantenimiento constructivo, empresas de demolición u otras de subordinación local designadas por los consejos de la administración.

Disposiciones finales

Primera: Se faculta a los ministros de Economía y Planificación, Construcción, Cultura, Salud Pública, y a los presidentes del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, de la Vivienda y del Instituto de Planificación Física para que de conjunto o individualmente dicten dentro de sus respectivas competencia cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en este decreto, incluyendo

los procedimientos para la aplicación de las obligaciones de hacer o no hacer contenidas en el mismo.

Segunda: En los casos previstos en el presente decreto en que por la autoridad facultada se dicte resolución de decomiso o pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial correspondiente.

Tercera: Serán de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 99 de 25 de diciembre de 1987, y en particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.

Cuarta: Quedan sin efecto, el artículo 40 del Decreto no. 21 de 28 de febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física, el artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4 y 6, el artículo 3 incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 12, 15, 16, 17, 19 y 20 y el artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto no. 123 del 29 de marzo de 1984. de las infracciones contra el ornato público, la higiene y otras actividades, el artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 y el artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Decreto no. 201 de 13 de junio de 1995. de las infracciones contra el ornato público y la higiene comunal para Ciudad de La Habana, y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA



BIBLIOGRFÍA

1. Betancourt Casanova, Yiset. *“Completamiento de una estrategia de intervención integral para el Centro Histórico de Santa Clara”*, Trabajo de Diploma, UCLV, Facultad de Construcciones, Santa Clara, Julio. 1996.
2. Bonachea Pérez, R. *“Actualización del Plan Parcial del Conjunto Residencial José Martí – Brisas del Oeste”*. Tesis de Pregrado. Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas. Año 2012.
3. Colectivo de autores. *Plan general de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Santa Clara*. Dirección Municipal de Planificación Física, Santa Clara. Año 2015.
4. Colectivo de autores. *“Regulaciones Urbanísticas del Municipio Guanabacoa”*, Dirección Municipal y Provincial de Planificación Física. Ciudad de la Habana. 1997.
5. Colectivo de autores. *“Regulaciones Urbanas de la ciudad de Santa Clara”*, Dirección Municipal de Planificación Física. Santa Clara. 2003.
6. Curbelo Granado, A. Tesis de Pregrado. *Propuesta de Delimitación del sector Loma del Capiro*. Monumento Nacional. Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas. Año 2011.
7. Expedientes de Nuevas Inserciones del Telepunto ETECSA, Nuevo BPA Luis Estévez, Tienda TRD “Coopelia”.
8. Expedientes Científico y Resoluciones de declaratoria de los Monumentos Nacionales y Locales:
 - a) Teatro “La Caridad”. Resolución N° 32 del 14 de enero de 1982.
 - b) Sitio Histórico del descarrilamiento, acción y toma del Tren Blindado y Loma del Capiro. Resolución N° 82 del 30 de enero de 1990.
 - c) Iglesia del Carmen y su entorno. Resolución N° 95 del 11 de diciembre de 1991.
 - d) Parque Leoncio Vidal y su entorno. Resolución N° 156 del 24 de junio de 1999.
 - e) Complejo Monumental “Ernesto Che Guevara”. Resolución No. 188, 2 de noviembre de 2002.
 - f) Escuela Viet Nam Heroico. Resolución N° 26 del 14 de enero de 1982.
 - g) Palacio de Justicia de Santa Clara. Resolución N° 96 del 30 de diciembre de 1991
9. Fernández, Pérez de Alejo Alonso, Felicia. *“Estudio de propuesta para Monumento Nacional en Santa Clara. El Parque Vidal y su entorno”*, Tesis de Maestría, Instituto Superior Politécnico, Facultad de Arquitectura, Santa Clara, 1997.
10. Guía para la elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del municipio. Instrucción Complementaria. Metodología para la elaboración de Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. Diciembre 1998.

11. Instrucción # 2, “Microlocalización de Inversiones”. Instituto de Planificación Física. 2001.
12. Ley # 1 “De la protección del Patrimonio Cultural”. Leyes y Disposiciones del Ministerio de Cultura. Gaceta 4 de agosto 1977.
13. Ley # 2 “De los Monumentos Nacionales y Locales”. Leyes y Disposiciones del Ministerio de Cultura. Gaceta 4 de agosto 1977.
14. López Machado, Roberto. “Evolución de la arquitectura doméstica de Santa Clara desde su fundación hasta 1950”. Tesis de grado científico, UCLV, Facultad de Construcciones, Santa Clara, 1992.
15. Menéndez-Cuesta González, I. Instrucción Metodológica Complementaria “Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo Instituto de Planificación Física. Dirección de Urbanismo. Septiembre-2012
16. “Regulaciones para el Centro Histórico de Santa Clara”, Trabajo de Diploma, UCLV, Facultad de Construcciones, Santa Clara, 1991.
17. Padilla González, K. “Actualización del Plan Parcial del Conjunto Residencial José Martí – Brisas del Oeste”. Tesis de Pregrado. Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas. Año 2012.
18. Pereda, García, Ada Lenia. “Plaza Leoncio Vidal Caro. Inventario de Protección”, Tesis de Maestría, UCLV, Facultad de Construcciones, Santa Clara, 2004.
19. Ordenanzas de la construcción para la ciudad de Santa Clara y su término municipal. 1926.
20. Regulaciones Territoriales y Urbanísticas Santa Clara. Departamento de Urbanismo. Dirección Municipal de Planificación Física Santa Clara. Año 2011.
21. Regulaciones Gráficas Santa Clara. Departamento de Urbanismo. Dirección Municipal de Planificación Física Santa Clara. Año 2012.
22. Regulaciones Urbanas para el Centro Histórico de la ciudad de Santa Clara. Tesis de Maestría. Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas. Año 2007
23. Guerra Garcel, L. Tesis de Pregrado. Propuesta de delimitación para la zona declarada Monumento Nacional y la Zona de Protección de la Universidad Central “Marta Abreu” de Las Villas como Monumento Nacional. Año 2011.
24. Prada Nicot, E. Tesis de Pregrado. Evaluación De Los Límites Del Centro Histórico De Santa Clara. Universidad Central de las Villas. Año 2011.