

REGULACIONES URBANÍSTICAS CIUDAD GIBARA



2020

EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Ing. Sandy Michel Pérez González
Lic. Ramón Abdel López Rodríguez
Arq. Miguel Inocencio Ruiz Pifferrer

REVISION TECNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

Téc. Jonathan Gallardo Quesada.
Arq. Isidoro Lores García.

ORGANISMOS COLABORADORES:

Instituto de planificación Física.
Dirección provincial de planificación Física.
Dirección municipal de planificación física.
Arquitectos de la comunidad.
Oficina Provincial de Patrimonio.
Delegación Provincial de Recursos Hidráulicos.
Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado.
Centro provincial de vialidad.
Delegación provincial del CITMA.
Dirección provincial y Municipal de la Vivienda.



ÍNDICE

	Pág.
INDICE	3
INTRODUCCION	6
ANTECEDENTES HISTORICOS Y EVOLUCION DEL ASENTAMIENTO GIBARA.	6
DESARROLLO	24
LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL	24
CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO GIBARA.	26
1.1 SECCIÓN PRIMERA: Delimitación y derrotero del asentamiento Gibara.	26
1.2 SECCIÓN SEGUNDA: Características del asentamiento Gibara.	28
1.3 SECCIÓN TERCERA: Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.	31
CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.	32
2.1 SECCIÓN PRIMERA: Regulaciones urbanísticas.	32
2.1.1 Definición.	32
2.1.2 Objetivos.	33
2.1.4 Vigencias.	34
2.2 SECCION SEGUNDA: Premisas conceptuales.	34
2.3 SECCION TERCERA: Regulaciones generales de intervención urbana.	34
2.4 SECCION CUARTA: Regulaciones específicas de intervención urbana.	35
2.5 SECCION QUINTA: Regulaciones de procedimiento.	35
2.6 SECCION SEXTA: Tablas y normas graficas.	35
2.7 SECCION SEPTIMA: Glosario de términos.	35
2.8 SECCION OCTAVA: Anexos.	36
CAPITULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCION URBANA.	36
3.1 SECCION PRIMERA: Medio ambiente.	36
3.1.1 Responsabilidad ambiental.	36
3.1.2 Equidad social.	36
3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	36
3.1.4 Organización y ejecución de obras en frentes marítimos o fluviales. Aplicación de la ley de Costa.	36
3.1.5 Organización del asentamiento en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210--/87).	38
3.1.6 Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.	38
3.1.7 Organización del asentamiento con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	38
3.1.8 Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes y las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87).	39
3.1.9 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.	39
3.1.10 Requisitos esenciales del uso del suelo.	39
3.1.11 La protección de recursos agropecuarios.	39

3.1.12 Normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05, 06-86).	40
3.1.13 Paisaje de verde urbano.	41
3.1.14 Infraestructura.	41
3.1.15 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.	42
3.1.16 Transporte.	42
3.1.17 Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.	43
3.1.18 Edificaciones sustentables.	43
3.2 SECCIÓN SEGUNDA: Protección y preservación patrimonial.	44
3.2.1 Zonas de protección.	44
3.3 SECCIÓN TERCERA: Usos del suelo.	46
3.4 SECCION CUARTA: Estructura urbana	46
3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.	46
3.4.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.	46
3.4.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.	46
3.4.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.	46
3.4.5 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.	47
3.4.6 Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.	47
3.4.7 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.	48
3.4.8 Profundidad edificable.	48
3.4.9 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.	48
3.4.10 Primera y segunda línea de fachada.	48
3.4.11 Franja de jardín.	49
3.4.12 Franja de portal.	49
3.4.13 Pasillos laterales y de fondo.	50
3.4.14 Dimensionamientos máximos y mínimos.	51
3.4.15 Categorización de las vías.	52
3.4.16 Presencia y dimensionamientos de las aceras, parterres y contenes.	52
3.4.17 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)	52
3.4.18 Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación, aislamiento acústico, instalaciones contra incendios, etc.	53
3.5 SECCION QUINTA: Morfología urbana	53
3.5.1 Cercados.	53
3.5.2 Jardines.	55
3.5.3 Portales (públicos o privados).	56
3.5.4 Alturas y puntales.	56
3.5.5 Números de pisos máximos y mínimos.	57
3.5.6 Sótanos y semisótanos.	57
3.5.7 Salientes.	58
3.5.8 Logias, balcones y terrazas.	58
3.5.9 Marquesinas y toldos.	58
3.5.10 Vistas y luces.	59
3.5.11 Medianerías.	59

3.5.12 Paleta de color.	60
3.5.13 Tipos de intervención a nivel urbano.	62
3.5.14 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.	62
3.5.15 Acciones constructivas.	63
3.5.16 División y unificación de viviendas.	64
3.5.17 Construcción en áreas libres y azoteas.	64
3.5.18 Construcción de escaleras a plantas altas.	64
3.5.19 Mezanines.	66
3.5.20 Patios y patinejos.	66
CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCION URBANA.	66
4.1 Zona Residencial Centro Histórico (ZRCH)	66
4.2 Zona Residencial Intermedia (ZRI)	69
4.3 Zona Residencial Periférica (ZRP)	71
4.4 Zona Nuevo Desarrollo (ZND)	73
4.5 Zona Producción (ZP)	76
CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.	80
5.1 SECCION PRIMERA: Solicitudes y trámites.	80
5.2 SECCION SEGUNDA: Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.	82
5.2.1 Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.	82
5.2.2 Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable Utilizables.	83
5.3 SECCION TERCERA: Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.	83
5.2.5 SECCION CUARTA: Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.	84
CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRAFICAS.	106

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES HISTORICOS Y EVOLUCION DEL ASENTAMIENTO GIBARA.

El 29 de octubre de 1492 las naves de Cristóbal Colón arribaron a la bahía de Gibara y encontraron sus alrededores habitados por una población aborigen relativamente numerosa. El Padre de Las Casas, al copiar el Diario de Navegación de Cristóbal Colón anotó refiriéndose a este hecho:

“Vido otro río muy mas grande que los otros, y así se lo dijeron por señas los indios, y cerca de él vido buenas poblaciones de casas: llamó al río el río de Mares.

Envió dos barcas a una población por haber lengua, y a una de ellas un indio que traía porque ya los entendía algo y mostraban estar contentos con los cristianos, de los cuales todos los hombres mujeres y criaturas huyeron desamparado las casas con todo lo que tenían y mandó el Almirante que no se tocara en cosa.”

El jueves 1 de noviembre, se produjo el primer contacto personal entre europeos y aborígenes cubanos. Este hecho histórico sin precedentes tuvo lugar en la bahía gibareña. Entre otras primicias de la estancia de Colón en Gibara se encuentran el que aquí fue carenada la primera nave europea

en el nuevo mundo. También el que el Gran Almirante tuvo la visión de prever que en un cabo de peña existente junto a la bahía se podría construir una fortaleza y además una población junto a la misma, por eso hoy se afirma que Gibara es la villa que pronosticó Colón.

Entusiasmado con la bahía de Gibara dijo: *“que aquel puerto de Mares es de los mejores del mundo, y mejores aires y mas mansa gente, y porque tiene un cabo de peña altillo se puede hacer en él una fortaleza, para si aquello saliese rico y cosa grande, estarían allí los mercaderes seguros de cualquiera otras naciones”.*

El municipio fue fundado el 16 de Enero de 1817, mediante una solemne ceremonia, se colocó la primera piedra de una fortificación sobre la punta de Yarey junto a la bahía de Gibara. Esa fecha ha sido considerada siempre como la de fundación del poblado, que luego evolucionó hasta convertirse en villa y actualmente en ciudad cabecera del municipio, fue construida sobre una superposición de terrazas abrasivo-acumulativas que se extienden desde una

cota de 4 m sobre el nivel medio del mar hasta 45 m sobre el mismo, altura máxima alcanzada en la loma de La Vigía. Estas terrazas constituyen excelentes miradores de gran atractivo paisajístico.

El territorio es fundamentalmente llano excepto en su porción noroccidental, donde aparecen las elevación del macizo Los Cupeyillos-La Candelaria, que se extiende por unos 80 kilómetros cuadrados. La mayor altura del territorio es la loma de Abelardo con 244 m sobre el nivel del mar y desde 1975 es la cabecera del municipio del mismo nombre, cuenta con una extensión territorial de 618.82 Km², con 37 Km. de costa. Se encuentra ubicado geográficamente en la porción Noroeste de la Provincia Holguín entre las coordenadas 57° Latitud Norte y 80° Longitud Oeste, limita al Norte con el Océano Atlántico, al Sur con el Municipio de Holguín, al Este con el de Rafael Freyre, al Oeste con la provincia de Las Tunas y Municipio Calixto García.

Francisco de Zayas y Armijo, Teniente gobernador de Holguín; criollo santiaguero, fue el principal promotor de esta obra, y siguió siendo durante todo el tiempo de su largo mandato –que se prolongo hasta 1833-, el principal protector del nuevo poblado que crecía al amparo de la Batería. Zayas fue de hecho el fundador de Gibara.

Difíciles fueron los primeros tiempos de la nueva población, en permanente alerta

contra los posibles ataques de corsarios y piratas; no obstante, en 1820 la misma se componía de 21 casas y además la iglesia correspondiente al curato de Auras; esta última edificada por Zayas con la ayuda que algunos vecinos, era una construcción de madera y tejas.

Aunque inicialmente Gibara fue una dependencia de la Capitanía Pedánea de Auras, pronto tuvo una relación especial con respecto al Ayuntamiento de Holguín, pues en ella fue nombrado un funcionario público con determinadas prerrogativas que lo hacían entenderse directamente con el Teniente Gobernador, sin intermedio del Capitán de Partido de Auras; entre estas estaban:

“visitar todos los buques que fondearan en el puerto en unión del Comandante del Fuerte, visar sus papeles y dar cuenta al Subdelegado de Hacienda de Holguín de todo lo que ocurriera en la Punta de Yarey.”

Este cargo lo desempeñó inicialmente el canario Don José Romero de Medina, más conocido como José Romero y Francia. El nombramiento de Romero fue reconocido por el cabildo de Holguín en sesión correspondiente al 16 de octubre de 1820 y su radio de acción abarcaba el poblado de Punta de Yarey, el circuito de la bahía y las vegas de los ríos Cacoyogúin y Gibara. En la propia sesión se acordaba pasar aviso de esta decisión al capitán del Partido de Auras para que no interfiriera las funciones del

nuevo empleo público. Don José Romero estuvo en estas funciones hasta enero de 1823.

Luego de las visitas de Cristóbal Colón, Cuba permaneció aparentemente olvidada durante varios años, hasta que Diego Velásquez se interesó por ésta y organizó la expedición de conquista.

Las tierras gibareñas, habitadas por una población aborígen relativamente numerosa, fueron casi totalmente despobladas en los inicios de la conquista, aunque esto no significó que perdidos en la noche de los tiempos dejaran de producirse en ellas contactos de relativa duración entre aborígenes e hispanos. Evidencias arqueológicas demostrativas de esos contactos y de la transculturación inherente a los mismos han sido halladas en distintos residuarios existentes en el territorio municipal.

Iniciada la dominación española, la bahía de Gibara y sus alrededores quedaron bajo al jurisdicción de la villa de Bayamo y el lento repoblamiento de su territorio comenzó de sur a norte, en un proceso que duró varios siglos. Entre sus primeros pobladores predominaron los vecinos de la Villa de Bayamo.

En 1752 se crea la jurisdicción de Holguín sesionado de Bayamo un gigantesco territorio que incluía toda la comarca gibareña.

La bahía y el río Cacoyuguín fueron utilizados desde épocas tempranas para el comercio; primero de contrabando; luego

con autorizaciones ocasionales, siempre bajo la amenaza de corsarios y piratas; los que fueron heroicamente rechazados en dos oportunidades (1739 y 1745), cuando intentaron saquear la hacienda de Auras, génesis de la jurisdicción gibareña.

Desde 1783 el cabildo holguinero luchó por la construcción de una fortificación junto a la bahía de Gibara para proteger a las embarcaciones que arribaran a la misma.

En 1804, con el objetivo fundamental de organizar la defensa de las costas contra las incursiones de aventureros del mar, se crearon capitanías pedáneas en la vasta jurisdicción holguinera, quedando el territorio de Gibara comprendido dentro de la capitanía de Auras.

El desarrollo creciente de las actividades marítimo naval fue un factor de extraordinaria importancia en el crecimiento del asentamiento urbano de Gibara.

El movimiento comercial del puerto, habilitado en 1822, totalizaba en 1828 la cantidad de 102 071 pesos en mercancías que fueron transportadas en 23 barcos, mientras que treinta años más tarde, o sea, en 1858, los muelles fueron visitados por 74 barcos que movieron 666 040 pesos en mercancías.

Cierto número de comerciantes, sobre todo españoles, construyeron almacenes y sólidas residencias en la población. En 1853 fue inaugurada la Iglesia Parroquial de San Fulgencio, lo que fija, según criterios de algunos entendidos, un hito en los estilos arquitectónicos predominantes en Gibara hasta ese momento.

Desde 1856 Gibara había absorbido al antiguo partido pedáneo de Auras.

Para esta fecha se habían establecido en el hinterland del puerto más de media docena de ingenios de azúcar que molían utilizando máquina de vapor y que contaban con dotaciones de esclavos relativamente numerosas para el lugar y la época.

En 1862 Gibara era una población cosmopolita, habitada por gran número de canarios, de españoles, por otros europeos y por personas procedentes de distintos países de América y tierras de África. Su partido pedáneo era el más rico y próspero de la jurisdicción holguinera y la importancia del puerto iba en ascenso, simultáneamente con la riqueza agrícola de las tierras cercanas. El censo de ese año refleja la existencia de 1754 habitantes.

El 28 de julio de 1868 Manuel Sartorio, capitán de Partido certificaba que:

“La población de Gibara tiene 17 calles, 9 de norte a sur y 8 de este a oeste, 2 escuelas costeadas por el municipio, iglesia parroquial y un cuartel con local para dos compañías de infantería. Su puerto está habilitado a la

travesía, mantiene Colecturía marítima con sus empleados correspondientes, un capitán de puerto y ayudante de matrícula; una administración de correos, una escritura de número y otra de hipotecas. Se calcula como término medio y aproximado que entran en su puerto anualmente 129 buques de alto porte y 165 de cabotaje, sin contar los vapores que en sus viajes a La Habana y de regreso hacen escala en Gibara.”

Este informe se incluyó en el “Expediente Instruido por varios vecinos de Gibara, jurisdicción de Holguín solicitando que se le conceda a su población el título de Villa y la creación de un Ayuntamiento”. En el referido Expediente se expresa además que la población de Gibara:

“consta de 370 casas, en su mayor parte de tejas, madera y mampostería, y con setenta y cinco aljibes o cisternas que venden diez y siete mil pipas de agua que abastecen al vecindario, con una iglesia y un cuartel del mismo material que fueron costeadas por los vecinos, como así mismo un cementerio, un reloj público; un casino denominado Príncipe Alfonso, (...) y su alumbrado público...”

Iniciada la guerra de 1868 muchos elementos afines a España de la vasta región holguinera se mudaron para Gibara buscando el amparo del sistema defensivo creado por los españoles en esta población, que fue protegida por una muralla y un rosario de fortines. El 1 de enero de 1870, en plena contienda fue inaugurado el servicio

de telegrafía eléctrica, uniendo la villa con Holguín y otras poblaciones del país. El número de habitantes y la riqueza arquitectónica de Gibara crecieron notablemente durante la guerra, logrando en esta etapa la secesión de Holguín con la creación de un Ayuntamiento propio.

El crecimiento del asentamiento urbano gibareño y sus alrededores inmediatos (Cupeycillos, Los Hoyos, Los Altos y Las Aguadas) fue tan notable, que al realizarse el censo de 1877 ya alcanzaban la cifra de 7599 habitantes, triplicando con creces la población que existía a inicios de la guerra.

Los comerciantes establecidos en La Villa vieron prosperar sus negocios a pesar de la contienda. Barcos de diversas banderas arribaron al puerto para traer víveres, tejidos, muebles, mármoles, cristalería, herramientas y otras mercancías; desde España y de Gran Bretaña, desde Francia, Holanda, Dinamarca, o los Estados Unidos y en contrapartida por el puerto gibareño salían hacia estos u otros destinos, cargamentos de tabaco, azúcar mascabado, aguardientes, cera de abejas y maderas preciosas, pues las acciones bélicas, aunque entorpecieron la producción en el partido de Gibara, no llegaron a impedir las totalmente.

Los barcos traían también su carga de soldados, y navieros y comerciantes hacían su negocio con la guerra.

Si bien la villa de Gibara fue un baluarte inexpugnable del poderío hispano durante esta contienda, no ocurrió lo mismo con los campos cercanos, que fueron escenarios de múltiples acciones bélicas en las que participaron entre otros, Julio Grave de Peralta, Calixto García, Antonio Maceo, Vicente García. Las tomas de Auras y de Candelaria, de Uñas y Velasco y la Batalla de Yabazón, fueron hechos heroicos desarrollados en tierras gibareñas durante la Guerra Grande y a pesar de la fuerte influencia hispana, muchos pobladores del terruño dieron su aporte a la causa de la libertad; actitud que repitieron durante la Guerra Chiquita que tuvo incidencia en la zona con las acciones de La Naza y Candelaria Moro entre otras.

El siglo XX trajo cambios notables para el territorio gibareño. En su primer cuarto el puerto mantuvo aún cierta importancia que paulatinamente fue perdiendo y de igual forma ocurrió con el ferrocarril. En este primer cuarto del siglo aún se realizan construcciones marcadas por el eclecticismo, que enriquecen el acervo arquitectónico de la ciudad. Pero la situación económica y social de la población pronto comienza a empeorar. Los males inherentes a los gobiernos establecidos durante la pseudo república encontraron respuesta en huelgas obreras en el área urbana y en luchas campesinas contra los abusos de los terratenientes. Un manto de pobreza fue

cubriendo a la que había sido relativamente floreciente villa.

La lucha contra el dictador Gerardo Machado Morales encontró amplio eco en Gibara cuando el 17 de agosto de 1931 una tropa de revolucionarios encabezados por Emilio Laurent desembarcó en la ciudad y la tomó. Un nutrido grupo de gibareños se sumó a Laurent y contra ellos el gobierno machadista empleó todos sus recursos, atacando simultáneamente a la población por aire, mar y tierra hasta ahogar en sangre esta acción revolucionaria. Estos sucesos confirieron a Gibara la triste primacía de ser la primera población de Cuba que fue atacada simultáneamente por efectivos del Ejército de tierra, de la Aviación y de la Marina de Guerra.

La situación económica y social del municipio continuó empeorando en años sucesivos, viéndose obligados muchos gibareños a marchar hacia otros lugares del país en busca de trabajo.

En 1947 una huelga estudiantil cobró fuerza suficiente para lograr que toda la población se solidarizara con sus justas demandas: el establecimiento de una escuela superior y la construcción de una carretera que uniera a Gibara con Holguín.

Para la década de 1950 la situación se había hecho casi insostenible. Una encuesta desarrollada por la Iglesia Católica en el segundo lustro de esta década dejaba ver el

lúgubre panorama de pobreza y desempleo reinante en el territorio gibareño.

Pero en esta década surgirían nuevas esperanzas: el 4 de diciembre de 1955 se fundó en la ciudad una célula del Movimiento 26 de Julio para encauzar la lucha contra la tiranía de Batista. En abril de 1956 Frank País visitó Gibara en labores conspirativas, diseñándose en esta oportunidad los brazaletes distintivos del Movimiento. En 1957 los primeros escopeteros comenzaron a actuar en la Sierra de Candelaria y en octubre de 1958 se estableció en la misma una capitanía del IV Frente Oriental Simón Bolívar, cuyos integrantes mantuvieron en jaque a las fuerzas de la tiranía en todo el municipio, llegando a atacar a la propia ciudad de Gibara el 29 de diciembre de 1958, poco antes de la alborada del Primero de Enero que marcaría profundos cambios para la vida de los gibareños y del pueblo cubano en general.

En el caso específico de Gibara esto se traduciría en la creación urgente de centros de trabajo, entre los que destacan el Astillero “Alcides Pino” y la Hilandería “Inejiro Asanuma”, los cuales tuvieron como principal impulsor al Comandante Ernesto Guevara. La pavimentación de las calles, la notable mejora de las redes del acueducto y de los servicios de educación y de salud, la constitución de la Cooperativa Pesquera, la construcción de decenas de edificios dedicados a viviendas y múltiples y notables

mejoras en todos los aspectos de la vida material, espiritual y social de los pobladores del municipio, que son fieles exponentes de la obra desarrollada por la Revolución en el territorio.

Es algo cotidiano que los viajeros que llegan a nuestro terruño queden deslumbrados por la armónica belleza de la ciudad colonial y la naturaleza circundante, simbiosis muy difícil de encontrar y que constituye un atractivo para propios y extraños.

El visitante no tiene que caminar mucho para comenzar a ver cosas interesantes: al extremo noroeste de la ciudad se localiza una estructura de roca caliza de forma volada de unos 70 m de extensión conocida como Los Colgadizos (Voladizos de marea), mudos testigos de los tiempos en que el mar estaba en un nivel diferente del actual. Otro de los atractivos es el relieve costero, con pequeñas y pintorescas playas, guardadas por barreras coralinas muy atractivas, como las de Caletones al oeste y Playa Blanca y Los Bajos al este. Existen otras playas aún más pequeñas dentro del propio perímetro de la ciudad; como El Boquerón, la de El Faro, La Playita del Vallado, etc.

Al oeste de la villa entre terrazas marinas y elevaciones, se ubica una de las unidades cárnicas mejor conservadas del país, donde existen multitud de cuevas y ceñotes, destacándose el sistema cavernario de la Polja del Cementerio, con más de once

kilómetros de galerías explorados, la Sima de la Amistad, con 90 metros de profundidad verticalmente medida, que ostenta el record de la provincia Holguín en este parámetro, y el Tanque Azul, que con sus 3335 metros de galerías inundadas explorados, constituye la mayor caverna de este tipo de nuestro país detectada hasta el momento.

La llanura costera recientemente emergida atesora un corredor de aves migratorias de los más importantes de la Cuba Oriental, y posee además alto endemismo en sus especies de flora y fauna.

El marco que brinda la diversidad de suelos, paisajes, ríos y montañas sirve para resaltar la belleza y la riqueza arquitectónica de la ciudad.

El “Modelo de Ciudad” seguido para conformar la estructura urbana de la villa parece haberse regido por las Ordenanzas de las Leyes de Indias: la lotificación de los terrenos, ubicación de plazas, ancho y posición de las calles en dependencia del clima, situación de las edificaciones alrededor de las plazas en función de las actividades que se desarrollaban en las mismas y de la posición económica de los habitantes en las construcciones domésticas. Fortificado el puerto con la construcción de la Batería de Fernando VII comienza un despunte del hasta entonces incipiente poblado como centro urbano, debido

fundamentalmente al capital español que se asentó en el lugar.

La ciudad establece una agradable relación entre ambiente colonial urbano y naturaleza circundante. Su trazado se desarrolla a partir de una cuadrícula bastante regular, que creció de este a oeste definiendo en ese sentido tres plazas y un eje (Calle Independencia), que las vincula, conservándose el criterio de ubicar los edificios importantes alrededor de ejes y plazas principales creando de esta forma una zona central que sintetiza los mejores exponentes de la topología arquitectónica que caracteriza a la ciudad. La trama urbana continuó su crecimiento desde esta zona hacia el norte y el sur.

En Gibara, hay manzanas casi rectangulares. Sus calles son relativamente estrechas (oscilan entre 5,50 y 6 metros), excepto Ronda la Marina, la que presenta en su mayor parte un ancho de siete metros.

El crecimiento urbano durante todo el siglo XIX y principios del XX estuvo limitado por la muralla. Desde la cota más alta los techos de tejas sugieren un movimiento y un ritmo que unido a su color característico en contraste con la vegetación de los patios interiores, le imprimen un sello peculiar y la ciudad ofrece una lectura diferente a la que se nos presenta a través del recorrido peatonal por sus calles.

Es de destacar que, como sucede en la plaza andaluza, la de mayor contacto

promocional con América, el centro no es la plaza, sino la calle comercial. La calle Independencia, que constituye la arteria principal de la villa, es donde tradicionalmente se ha desarrollado la vida comercial, sirviendo de lazo y formando un sistema de plazas.

SISTEMA DE PLAZAS.

PLAZA DE LA FORTALEZA: Debe su nombre a la Batería de Fernando VII. Surgió en 1817 cuando comienza la construcción de dicha Batería y quedó conformada en los primeros años de desarrollo de la villa.

Se caracteriza por ser una plaza cerrada tomando la forma que le imponen las irregularidades del litoral. A ella llegan varias calles importantes de la ciudad.

En sus inicios fue una plaza seca pero en la época republicana se le incorpora un parque con vegetación, bancos y una estatua que simboliza el amor maternal.

El marco escenográfico de la misma está compuesto por edificios de valor arquitectónico y urbano, como la Casa Da' silva, muchos de ellos con portales de diferentes estilos y características constructivas.

En la época de su surgimiento concentró un núcleo poblacional importante, así como sirvió de espacio al desarrollo de funciones fundamentales como las generadas por la primera casa de gobierno en ella ubicada.

En la actualidad se insertan actividades de servicios, administrativas, turísticas, recreativas, políticas y astronómicas. Existe en ella un área de almacén, aunque predomina el sector residencial.

PLAZA MAYOR O DE ARMAS: Quedó estructurada al concluirse la Iglesia Católica en el año 1853. Es una plaza con abundante vegetación. Su estructura es cerrada por cuatro calles importantes.

La rodean una serie de edificios con diversos niveles de realización, de alto puntal, en su mayoría con diferentes estilos y aún cuando se insertan algunos inmuebles que por su forma no armonizan con el entorno, en la generalidad se integran, para conformar un perfil bastante homogéneo y prevalecen los de altos valores arquitectónicos y urbanos.

Como elemento jerarquizador encontramos la Iglesia Parroquial y una Estatua de la Libertad.

Esta Plaza asimiló desde sus inicios actividades esenciales tanto en el orden cívico, religioso como recreativo, comercial y de hospedaje, así como en ella se construyó la Segunda Casa de Gobierno, las sedes del Casino Español y del Teatro.

Actualmente la plaza lleva el nombre de Parque Calixto García y aún cuando se desarrollan actividades que les fueron propias desde sus inicios: administrativas (está la sede del Poder Popular), religiosas (Iglesia Parroquial), culturales y recreativas

(teatro, cine, biblioteca, museo), disminuyen la actividad comercial y desaparece la de hospedaje.

PLAZA DEL CEMENTERIO O DE COLÓN:

Con el desarrollo de la trama urbana se hizo necesario trasladar el cementerio que existía en 1846. En el lugar que éste ocupaba surgió la Plaza, destinada a constituir en su día la Plaza del Mercado por su estratégica y céntrica posición respecto a la ciudad, pero nunca se logró.

Sus características responden a una plaza verde, cerrada, difiere de la anterior en que interrumpe el trazado de una de las calles que a ella llegan. Está rodeada de edificaciones de altos valores con portalería, como el ocupado por la Casa de la Cultura.

En su centro se ubicó un obelisco en homenaje a José Martí en diciembre de 1949. Inicialmente se dotó de viviendas y más tarde se le incorporaron actividades comerciales y recreativas como el edificio que ocupaba la Sociedad Española. En la actualidad lleva el nombre de Plaza de la Cultura y en ella se encuentra ubicada la Casa de Cultura “Raúl Gómez García” (antiguo edificio de la Sociedad Española), el Instituto de belleza “Marbella”, la sede de la Cruz Roja, el Palacio de Pioneros y el Palacio de la Artesanía de la Asociación Cubana de Artesanos Artistas (ACAA).

Las otras dos plazas que quedaron conformadas en el siglo XIX no tuvieron

mayor repercusión en la villa, por lo que no llegaron hasta nuestros días. Ellas fueron:

PLAZA DEL DESENGAÑO: ubicada en la zona oeste, donde se encontraba la entrada principal de la villa, enmarcada por las calles Leyva, Independencia y Narciso López.

PLAZA DEL PRÍNCIPE ALFONSO: Ubicada en la zona norte, delimitada por las calles Calixto García, J. Agüero, Mariana Grajales y Jesús Del Sol.

Las ordenanzas de población disponían, tomando la antigua experiencia medieval, que la plaza y no sólo ella, sino también sus cuatro calles debían tener portales para mayor comodidad de las personas que a ellas concurrían. Esto fue aplicado parcialmente a la villa, ya que alrededor de las tres plazas principales (Plaza de la Fortaleza, Plaza Mayor o de Armas y Plaza de Colón) se construyeron portales, no así en las calles que de ellas parten. No obstante, también se construyeron portales a todo lo largo de la calle Ronda La Marina.

Siguiendo las costumbres de nuestro país hasta el siglo XIX de efectuar los enterramientos bien dentro de la Iglesia o en sus inmediaciones, el primer cementerio de Gibara estuvo localizado al lado de la primitiva Ermita en la Plaza Mayor. Las necesidades de la higiene, el mejoramiento de las costumbres y sobre todo, el desarrollo urbano, debido a la prosperidad económica, obligaron a que el mismo fuera ubicado en la

que luego sería la Plaza de Colón. Allí permaneció hasta 1846, en que el incontenible crecimiento espacial de la ciudad demandó trasladarlo al lugar que ocupa en la actualidad.

Este cementerio posee gran valor histórico, pues guarda los restos de destacadas personalidades de la villa, como los del General Ricardo Sartorio Leal, General de la Guerra de Independencia, además de conservar panteones con esculturas de gran significación artística, en su mayoría de creadores italianos. Entre ellas está la Copa del Amor que une a sus relevantes valores estéticos, el de perpetuar una leyenda que forma parte de la literatura de transmisión oral de la población gibareña.

El desarrollo arquitectónico en Gibara desde su fundación y hasta los primeros años del siglo XX, en que comienza a decaer el esplendor económico alcanzado por la villa, está caracterizado por tres períodos bien definidos que comprenden desde 1817 a 1850, de 1850 a 1902 y de este a 1930 aproximadamente.

A partir de 1817 y hasta mediados del propio siglo XIX, en correspondencia con el incipiente nivel económico, se desarrollaron los códigos arquitectónicos que se aplicaban desde hacía tiempo en el país con la influencia mudéjar fundamentalmente, cubriendo un repertorio temático amplio. Dentro de las técnicas constructivas se usó el muro de mampuesto o ladrillo, las

cubiertas se realizaban con armaduras de madera cubierta de tejas criollas, el esquema en planta que prevalece responde al de la casa con patio central rodeada de galerías o colgadizos en dos, tres o cuatro de sus lados en dependencia de la forma de L, U, C o anular alrededor de todo el patio central, el puntal era pequeño. Se utilizó profusamente la madera tanto en interiores como en exteriores.

Desde la década de 1850 y hasta 1902 aproximadamente, irrumpen con fuerzas los códigos arquitectónicos del estilo neoclásico. Sin embargo, mientras la clase pudiente desarrolla obras importantes en la trama urbana dentro de este estilo, que la hacen predominante, los sectores populares seguirán realizando una arquitectura similar al período anterior.

La aplicación en la segunda etapa mencionada de los códigos neoclásicos estuvo diferenciada, ya que se construyeron nuevas obras que respondían a dichos códigos, como la Iglesia, el Teatro, el actual Museo de Arte e Historia, etc., pero en otras intervenciones se usaron elementos formales del neoclásico en obras ya construidas con anterioridad o sencillamente se sustituía la fachada y otros detalles decorativos y componentes, fundamentalmente en viviendas, donde se integraron los códigos formales del neoclásico con la arquitectura tradicional anterior, manteniendo la forma de la planta,

los techos de tejas, asimilando sólo algunos elementos del nuevo estilo.

Por corresponderse esta segunda etapa con la mayor prosperidad económica de la villa, las construcciones se caracterizaron por la majestuosidad y sencillez de la forma, permitiendo la continuidad y homogeneidad a lo largo de las calles. El uso de pórticos columnares - arquivadados en las plazas y litoral, balconajes, molduras que separan los niveles, acentuaron la horizontalidad. Predominan las edificaciones de una sola planta con alto puntal, aunque existen construcciones de dos niveles muy importantes. Los portales y corredores que aparecen alrededor de las tres plazas y a todo lo largo de la calle Ronda La Marina enriquecen la expresión formal de las edificaciones y su entorno. La mayoría presenta techos planos (por tablas) y en algunos es interesante la presencia de pies derecho de madera de gran puntal con capitel también de madera con reminiscencias del arte jónico.

En el último período mencionado (1902-1930 aproximadamente) se aprecian algunos ejemplos significativos dentro del estilo ecléctico como la hoy Biblioteca Municipal, el Hotel Ordoño, etc., y en menor medida manifestaciones del Artdecó (Sectorial de Cultura actual), integrándose en un diálogo armonioso a través de similares expresiones compositivas, al mantener parámetros como: altura de vanos, puntales, pretiles, etc. En la

inserción de esta parte de la arquitectura moderna ocurre algo semejante a lo sucedido con la entrada del neoclásico en Gibara, es decir que paralelamente a la construcción de obras se transformaron algunas de las existentes, fundamentalmente a nivel de fachada y elementos componentes.

A partir de 1930 y hasta 1959 debido al colapso económico que sufrió la villa, se interrumpió el desarrollo constructivo que había alcanzado la misma, no hubo prácticamente nuevas intervenciones en este sentido, y la ciudad pudo preservar ese encanto colonial que la caracterizó.

Se caracterizan por presentar cubiertas a dos y cuatro aguas terminadas en tejas criollas, alfarjes sencillos sin decoraciones en su gran mayoría; sólo separada de la saleta por arcadas, corredor en L que da al patio interior, en algunos casos con arcadas de medio punto, donde se localizan aljibes ornamentados en hierro que no alteran la sencillez del espacio y que da respuesta a la necesidad de agua de los habitantes de la villa; en edificios importantes encontramos valiosas fuentes y esculturas fundamentalmente de terracota y cuadros de mosaicos valencianos.

Fachadas de alto puntal y comuneras con grandes vanos protegidos por balaustres de madera o hierro y el empleo de rejas con ornamentación sencilla, se utilizan profusamente las jambas de albañilería, la

carpintería a la española o clavadiza, de cuarterones con o sin postigos, aleros de tornapunta, tejeroz y sardinel. Por muy sencillo que sea el inmueble presenta lucetas de cristales de colores, así como hermosos vitrales en los de mayor prestancia.

Los pretilos son generalmente lisos con diferentes balaustradas, algunos con piñas de remate. En interiores y en algunas fachadas encontramos zócalos de mosaicos y azulejos siguiendo la costumbre mudéjar, decorados con motivos naturalistas, coloreados y esmaltados.

Los muros de mampuestos y de ladrillos de gran espesor o de madera, son usuales, también aparecen combinados los tres elementos. Para la terminación de los pisos se utilizó gran variedad de materiales, diseños y colores, la losa cerámica, la losa isleña, tanto en corredores exteriores como en las galerías de los patios interiores. El tabloncillo y el mármol, formaron parte de los materiales utilizados, los entrepisos fueron contruidos con tabloncillos y losa por tabla.

En las construcciones domésticas se utilizó la madera abundantemente. Poseen las mismas, en su mayoría, alto puntal, sus muros compuestos por piezas de tabloncillos, generalmente de 0.10 metros machihembrados, grandes vanos en su fachada así como la presencia de guardamalleta como remate de alero en algunos casos.

Dentro de este repertorio temático se inscribe el inmueble de alto valor ocupado actualmente por el Museo de Arte y el de Historia Municipal.

Este edificio responde a la estructura de casa - almacén; el primer nivel destinado a almacenes y el segundo a la vivienda, con la particularidad de constituir una casa gemela con igual comportamiento formal y espacial. Construido aproximadamente en la década del 60-70 del siglo XIX su estilo es básicamente neoclásico. La fachada presenta un alto puntal, cuatro puertas, tres de ellas clavadas o a la española y la otra, la de acceso al nivel superior, hecha de cuarterones; zócalos de azulejos decorados, pilastras corridas, jambas de albañilerías, balcón corrido, pretil liso, uso de la herrería fundida y forjada en los pasamanos de escalera y barandas de balcones interiores y exteriores. En su interior y segunda planta aparecen lucernarias de gran valor, sus vitrales son los de mayor dimensión de la villa y clasifican entre los mayores de la isla, además de tener bellas mamparas.

La Casa Da' Silva es una de las construcciones domésticas más interesantes de la villa. Esta edificación fue construida en el sitio donde se presupone existió la primera construcción oficial gibareña. Es un ejemplo único por su rara estructura dual. Tiene techo de cuatro faldones de tejas españolas sobre entablado ancho, alfarje escuadrado y

tirantes dobles con motivos decorativos. Posee portal en colgadizo al frente y lateral izquierdo, polícromos pisos y zócalos, pies derechos de madera y barandas de madera trabajada.

La carpintería es de ensambladura con postigos y balaustradas de madera torneada. Interiormente tiene arcos de madera de medio punto y posee lucetas rectangulares de vivos colores, los cuales suponemos que fueron ejecutados en 1906 cuando la casa fue ampliada pero conservando las características originales.

En esta edificación hay un alto predominio interior del uso de la madera y en las paredes de la galería del fondo tiene tres cuadros de mosaicos valencianos de alto valor ornamental; sus patios interiores protegidos del fuerte aire marino sugieren calma y sosiego. En ella vivió el Vicecónsul de Portugal, aunque en remodelaciones posteriores se incorporó en su interior el arco y vitral, característicos en Gibara en la segunda mitad del siglo XIX, no se transformó en una construcción del neoclásico cubano.

Como un ejemplo curioso de eclecticismo colonial, en este inmueble se mezcla los más diversos motivos decorativos, sin embargo, da una imagen homogénea de conjunto que lo convierte en una joya arquitectónica.

Una edificación de dos plantas que desde el punto de vista arquitectónico e histórico tiene gran valor en nuestra villa, es el ubicado en J.

Peralta esquina a Independencia. Se terminó de construir en 1902. Aunque aparecen en él códigos del estilo neoclásico, en los interiores hay una marcada influencia morisca, especialmente en los arcos trilobulados que aparecen al fondo, así como muestra otros elementos de la arquitectura ecléctica, que denotan que fue con este edificio con el que se introdujo ese movimiento arquitectónico en Gibara. Posee además una valiosa vidriaría en los arcos ojivales, así como bellos mosaicos que aún conserva en su planta alta, paisajes trabajados posiblemente con losas valencianas.

En la fachada presenta combinación de balconaje corrido y aislado, con bello trabajo de herrería que se evidencia tanto en los balcones como en las rejas del primer nivel. Las ventanas de cuarterones se combinan con persianería francesa y lucetas de cristal. En este inmueble, en su segundo nivel, funcionó la Escuela Pública y el 12 de mayo de 1947 se desarrolló una huelga que alcanzó repercusión nacional, iniciada por sus estudiantes.

Junto a edificios con códigos coloniales situados en la Plaza Mayor, aparece un majestuoso edificio de dos plantas terminado en 1925 y que se inscribe dentro de los códigos eclécticos (Actual Biblioteca Municipal). Su función original fue vivienda. Espacialmente está compuesto en la primera planta por sala, saleta, habitaciones y un

patio y en la segunda por habitaciones y una terraza que tuvo una pérgola en su época. La cubierta es de tejas francesas de cuatro faldones, falso techo de yeso con decoración simple. La carpintería es de cristal rematada en un arco de medio punto con vitrales. Interiormente tiene columnas de orden clásico específicamente Corintio. En la fachada tiene un portal que da a la plaza con una arcada de medio punto, rematada en un pretil con balaustrada. El recubrimiento exterior está trabajado con un almohadillado sencillo.

En la actualidad en este edificio está la Biblioteca Pública Municipal “Armando Leyva” y en el piso del portal se conserva grabado y sólo visible desde algunos ángulos, una hoz y un martillo al parecer hechos durante la construcción de la residencia y que sugiere la filiación política del constructor o constructores, por lo que el inmueble tiene un valor histórico agregado.

En la calle Ricardo Sartorio, esquina a Luz y Caballero, se encuentra el *Teatro Casino Español*, hoy en proceso de restauración. Es una construcción de tres niveles, con predominio del estilo neoclásico, culminada el 13 de septiembre de 1890. Su interior está formado por la clásica herradura italiana destinada a palco, platea y paraíso en sus tres plantas.

Sus muros de mampuestos tienen 0.40 metros de espesor; en su fachada aparecen pilastras corridas y el típico frontón rectilíneo,

la cubierta es de tejas criollas. En su escenario actuaron importantes figuras del arte nacional e internacional.

En la época republicana el nombre del teatro “Casino Español” fue sustituido por el “Unión Club”.

Arquitectura religiosa, (ejemplos importantes).

Iglesia Parroquial.

Fue proyectada y dirigida por el arquitecto catalán Don Juan Pons, quien esculpió la mayor parte de las imágenes que figuran en sus altares. Su construcción se inició el 13 de septiembre de 1850 y fue bendecida el 11 de junio de 1853. Este templo se levanta en una planta rectangular de 18 metros de frente por 33 metros de fondo, cuyos muros de mampuesto poseen un espesor de 0.58 metros aproximadamente. Este rectángulo se divide en tres naves: la central, donde se haya el coro, mide 8.36 metros de ancho. Sobre ella se levanta una hermosa cúpula construida primero en madera y yeso la cual fue reparada en 1867, al sufrir deterioro dichos materiales, siendo sustituida por ladrillos. Esta cúpula deja pasar a través de sus ventanas de vidrios de colores, la luz que ilumina hermosas pinturas murales de los cuatro evangelistas que aparecen en sus pechinas. Al fondo del presbiterio se encuentra la sacristía. Sobre las naves laterales y justo en su fachada principal se levantan dos torres. En sus fachadas

aparecen pilastras corridas, resguardando tres portones en la entrada principal y dos por los laterales, además aparecen los típicos elementos decorativos de frontones rectilíneos.

Iglesia “Los Amigos”.

Perteneciente a la rama protestante fue fundada el 14 de noviembre de 1900. Sus miembros también se denominan “Cuáqueros”. Tuvieron su origen en Inglaterra e iniciaron su movimiento a principios del siglo XVII, llegando a Cuba procedente de los Estados Unidos. Para su fundación se alquiló una casa en la Plaza de la Fortaleza, luego se trasladan hacia otro punto en la calle J. Agüero, frente a la Logia “Unión Fraternal”, y posteriormente, entre 1901 y 1902 compran un terreno en esta misma calle donde se construye la Iglesia, el colegio y la casa pastoral. La edificación presenta una cubierta de cuatro faldones de techos de tejas francesas, la fachada al estilo neoclásico con pretil liso, la carpintería es de cuarterones, el campanario está erigido sobre un pórtico con columnas del orden toscano y sufrió una modificación sustituyéndose el original en forma de pináculo por el que posee actualmente.

La triste experiencia producida en América por las repetidas guerras con la nación inglesa, cuyas expediciones encuentran indefensas las costas cubanas dada la

escasez de fortificaciones militares; la preocupación del gobierno español sobre la posible influencia en Cuba de las luchas de los territorios hispanoamericanos por mantener su independencia recién conquistada; la afluencia de corsarios sobre nuestras costas, motivan la necesidad de fortificar los puertos. Bajo estas circunstancias, el 16 de enero de 1817 se coloca la primera piedra de la Batería que llevaría el nombre de "Fernando VII" y que terminaría de construirse el 2 de junio de 1818, con un costo inicial de 10 073 pesos y 4 reales. Esta fortaleza se construyó insinuándose al mar, franqueando la boca de la bahía de donde se podía hacer fuego a las embarcaciones desde que éstas se encontraban mar afuera, en una zona de la costa donde se hacía difícil el desembarco por ser muy abrupta y batir el mar con gran fuerza. La Batería "Fernando VII" se encuentra separada de la tierra por un foso y el acceso es a través de un puente de madera. La construcción se pronuncia hacia el mar protegida por un parapeto circular formada por dos muros de mampuesto de 0.50 metros cada uno, separados entre sí por un relleno de 0.80 metros de tierra y piedra.

Los muros de mampuesto de las naves que forman dicha construcción tienen 0.50 metros de espesor. Sus techos son en colgadizos, con alfardas de madera, encima presenta un entablamento, terminando el

mismo en tejas criollas. Sus puertas y ventanas son a la española, estas últimas están protegidas por rejas de hierro. En ella se emplearon tres cañones de hierro calibre 24.2, con proyectiles de a 8 y uno del calibre 4, los que miraban hacia el mar, además de poseer un cañón calibre 12, que estaba dirigido hacia la tierra. Este armamento no llegó hasta nuestros días. En 1988, esta construcción militar se restauró, eliminándose las variaciones que a través de más de cien años se le hicieron y otorgándosele su aspecto original. Un nuevo proceso restaurativo se le practicó en el inicio del siglo XXI, donde se le incorporó portal a las dos naves interiores producto de la investigación y hallazgo del proyecto original, encontrado en el Museo Militar de la Coruña, en España.

Desde que se establecieron por primera vez los destacamentos gibareños, con tropas de línea, el de artillería en 1820 y el de infantería en 1824, como consecuencia del desarrollo que va adquiriendo el poblado y en sustitución de las milicias del país que cubrían el servicio de la plaza, estas tropas se alojaban en casas particulares alquiladas por el estado, generalmente en la casa de madera situada en Buena Vista (hoy Avenida Rabí), esquina a Dolores (actualmente calle Ricardo Sartorio), que no se conservó para la posteridad.

En 1854, los vecinos más acaudalados de la villa se reunieron para cubrir el presupuesto

con vistas a la construcción de un Cuartel donde se alojara el destacamento de infantería y posibilitar así la permanencia de una compañía armada en el pueblo. Ese cuartel se empezó a construir en las alturas de La Vigía, pero al verlo el entonces Capitán General de la Isla (1855) Don José Gutiérrez de la Concha, consideró que la altura de la loma donde se había ubicado el Cuartel resultaba perjudicial para la salud de los soldados, por las fatigas que ocasionaba el ascenso y en consecuencia, ordenó la suspensión de la construcción. Hasta hoy nos han llegado sus ruinas. Consta de un bloque principal de planta rectangular y un martillo lateral, sus muros son de mampuesto; el ladrillo se utilizó como elemento estructural en arcos, columnas y huecos de ventanas, todo a vista. Su acceso principal está conformado por tres vanos en arcos de medio punto.

Esta construcción, aunque inconclusa, es la mayor de carácter militar colonial de nuestra villa. Su ubicación en lo alto de la elevación le confiere un gran valor paisajístico y constituye un punto mirador desde el cual se observa gran parte de nuestra ciudad.

La construcción de la muralla de la ciudad de Gibara y sus respectivos fortines obedeció a razones políticas y económicas. La necesidad que tenían los vecinos de la villa de proteger sus bienes e impedir la entrada de los mambises en la llamada "España Chiquita", fueron argumentos decisivos. La

construcción se inició en los primeros años de la década de 1870 y fue concluida alrededor de 1875.

La muralla comenzaba desde la orilla del mar en la parte norte del litoral, lugar que aún se conoce como Punta de Muralla; continuaba subiendo por delante de los Colgadizos hasta la Vigía (parte más alta del pueblo), pasaba por detrás del cementerio hasta terminar pegada a la costa por el otro lado, donde se encontraba la antigua estación del ferrocarril Gibara-Holguín.

El muro construido tenía más de 2 000 metros de longitud, dos metros de altura y 61 centímetros aproximadamente de espesor. De tramo en tramo estaba reforzado por pilares interiores en sus ángulos salientes.

Los muros y pilares interiores, así como los fortines se construyeron con sillarejo y los techos y pisos de los últimos eran de madera, usando además tejas en las cubiertas.

Inicialmente, la muralla contaba con 5 fortines y dos tambores de defensa. Entre 1875 y 1895 se le construyeron dos nuevos fortines.

De esta manera lograron los vecinos de Gibara ponerse a cubierto de cualquier sorpresa, pues se hacía guardia permanente, tanto en los tambores de defensa como en los fortines, por soldados de la propia guarnición de éstos y con ayuda de los voluntarios.

Aunque hasta nuestros días no han llegado documentos que lo confirmen, la información

oral transmitida de generación en generación afirma que a las seis de la tarde se disparaba un cañonazo que indicaba el cierre de las puertas de la ciudad.

Debe decirse que este tipo de fortificación está dentro de la tipología militar usada en nuestro país a partir de la segunda mitad del siglo XIX y que obedece a los cambios ocurridos en la poliorcética. Gibara fue una de las dos ciudades amuralladas de Cuba (la otra fue la capital del país).

Durante el gobierno del General Ricardo Sartorio Leal, (primer alcalde que tuvo la villa en el período republicano) se ordenó demoler la muralla para el relleno de las calles y ensanchamiento de la ciudad. Aún quedan los restos como testigo de una época.

En aras de la conservación del Centro Histórico Urbano de Gibara, en 1989, durante la Tercera Sesión del V Período de Mandatos de la Asamblea Municipal del Poder Popular, se aprobó el Reglamento del Centro Histórico de la Ciudad, elaborado por las Delegaciones Municipal y Provincial de Monumentos y la Dirección Provincial de

Planificación Física, donde se demarcaba el área a conservar como tal.

En el año 2003 dicho Reglamento sufrió una leve modificación, aprobada por los organismos correspondientes, en cuanto a la delimitación del Centro Histórico Urbano de Gibara, donde se definió el mismo a partir de la evaluación de la zona de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental y mayor grado de conservación, definida por:

- El norte: la calle Mariana Grajales.
- El sur: la calle Francisco Vicente Aguilera.
- El este: el litoral costero.
- El oeste: la calle Maceo.



caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las Regulaciones Específicas para cada uno de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas dominantes, a la acción constructiva que los determina y a la función

DESARROLLO

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU y el primer paso es realizar 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 para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características. Definidas las distintas zonas se procede a la sectorización de la ciudad, que no es más que la división de la misma en sectores definidos por el predominio de tipologías y uso de suelo predominantes.

Una vez determinadas las zonas y sectores que conforman la ciudad se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para toda la ciudad.

Posteriormente a cada sector se le define la delimitación y derrotero, se realiza una

o uso de suelo que predomine. En el caso de los sectores residenciales las regulaciones son de Intervención Urbana, mientras que para el resto son de tipo Especial.

Todos los aspectos antes descritos cuentan con su expresión escrita y gráfica en los capítulos precedentes.

Además se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y demás documentos legales vinculados al sistema de la Planificación Física.

El modelo de ordenamiento urbano de la ciudad parte de la definición del régimen urbanístico del suelo, 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 del territorio, a fin de garantizar un mayor aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo, en especial de las áreas centrales. Se propone además enfatizar en la forma y morfología

más favorable para la imagen urbana de la ciudad, 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.

La zona de más valor queda conformada por las manzanas declaradas Monumento Nacional y su zona de protección, la que está sometida a un régimen de máxima preservación por los altos valores que encierra. A ella se suma el Cementerios de Gibara igualmente por su valor como patrimonio cultural de la nación. En cuanto a las zonas residenciales, ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares, de alto estándar o precario, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales, las necesidades de la ciudad, y siempre con un enfoque de riesgo. Las zonas de grandes instalaciones quedan conformadas por las agrupaciones de los servicios de salud, educación, cultura, deporte, recreación y hasta administrativos, que en la ciudad conforman parte urbana y ocupan grandes espacios, con predominio de los espacios abiertos. Las zonas de producción son instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana,

y que por lo tanto deben subordinarse a las regulaciones específicas de la zona en que se localicen.

A continuación las principales determinaciones del PGOU y que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

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.

La agricultura urbana, como alternativa para garantizar la seguridad alimentaria, se incorpora al ambiente ciudadano aprovechando las potencialidades que ofrecen las áreas no edificables. En ningún caso pueden ser utilizadas para este uso, con carácter permanente, terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras, o junto a vías con imagen urbana a jerarquizar. Debe desarrollarse como una actividad complementaria en la modalidad de organopónicos hacia el interior de las zonas residenciales en que exista potencial para este uso y no tenga impacto urbanístico negativo respetando las regulaciones que sean establecidas en cada caso.

Las áreas verdes de protección se enmarcan en las márgenes de los ríos Gibara, Cacoyogüín y el área protegida ubicada

desde el Güirito hasta Punta Mangle. También las zonas bajas costeras expuestas a la actuación de los procesos erosivos. Por su parte las zonas recreativas y de parques están conformadas por las áreas propuestas

CAPITULO 1.

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

GIBARA.

SECCIÓN PRIMERA.

Delimitación y derrotero del asentamiento Gibara.

Delimitación: La ciudad de Gibara se ubica en la parte noroccidental de la provincia de Holguín y en el extremo oeste de la bahía de igual nombre, limita al norte con las instalaciones de Guardafronteras, al sur con la carretera a Holguín y la desembocadura del Río Cacoyogüín, al este con las aguas de la bahía y al oeste con las elevaciones de Cupeycillo.

Derrotero: El derrotero del asentamiento urbano de Gibara parte de un punto situado al Norte del asentamiento, tapia al Norte de la Ostonera en la Carretera de Gibara a Caletones Punto1, cruza la carretera para tomar rumbo Sur hasta llegar a la vivienda de Alfonso Velásquez Punto 2, bordeando por el Este hasta llegar en línea recta al litoral costero de Gibara Punto 3, bordeando el caserío del Guirito por toda la costa rumbo

para la alternativa de desarrollo seleccionada como Parque de Ciudad, Eco parque, zonas recreativas y de descanso en general.

Sur hasta llegar a la carretera Gibara-Holguín frente a las instalaciones del túnel Punto 4, continuamos bordeando dichas instalaciones por el Sur, Oeste y Norte hasta llegar a la vivienda de Alfredo Díaz Punto 5, continuamos rumbo Norte por el fondo de las viviendas que dan frente a la Calle B. Varona hasta llegar a la intercepción del Callejón Viejo, al final del cual se encuentra la vivienda de Domingo Mesa Punto 6, bordeamos dicha vivienda para cruzar al frente de la misma y bordeamos la vivienda de Nelson Leyva Punto 7, continuamos por el fondo de las viviendas que dan para dicho callejón hasta la intersección con la Calle B. Varona Punto 8, toma rumbo Norte por el fondo de las viviendas que dan para la Calle B. Varona pasando por el fondo de las viviendas de Mario Ricardo y una carpintería de Carlos Aguilera continuamos por el Sur bordeando las casas que dan frente a la Calle Máximo Gómez hasta llegar a la vivienda de Manuel Garrido Punto 9, continúa por el fondo de las viviendas que dan frente a la Avenida Girón al Sur de la misma hasta llegar a la vivienda de Bárbaro Tamayo al fondo de la Fabrica de Tabaco de Exportación Punto 10, bordeamos la vivienda de Luís Hernández

tomando rumbo Norte para continuar por el Sur del Seminternado Eddy Suñol bordeando el mismo hasta la intersección con la vivienda de Nancy Hernández continua por el Sur y fondo de las viviendas que dan frente a la Calle Donato Mármol e Independencia bordeando la vivienda de Maria Aguilera para continuar hasta el fondo de la vivienda de Dulce Salvia Punto 11, continua bordeando por el Sur las viviendas que dan a Prolongación Independencia pasando por el fondo de la vivienda de Milesio Pérez, José Silva, Juan González, la Planta de Filtros de acueducto hasta llegar al fondo de la vivienda de Marbelis Salvia Punto 12, bordea dicha vivienda sigue rumbo Norte hasta llegar a la Calle prolongación Independencia Punto 13, toma rumbo Oeste por dicha calle hasta la vivienda en construcción de Letia Gómez Punto 14, bordea dicha calle para seguir rumbo Este bordea la vía frente a Calle Prolongación Independencia hasta llegar a la cerca del antiguo cementerio Punto 15, continua bordeando el mismo por el Oeste y Norte hasta llegar al Educación Municipal al final de la Calle Peralejo Punto 16, continua rumbo Norte hasta la intersección con Peralejo y lateral derecho entrando de la vivienda de Jorge González Punto 17, toma rumbo Este por la Calle Peralejo hasta la intersección con la Calle 30 Punto 18, toma rumbo Noreste y luego norte hasta la cerca del Centro de Higiene en la carretera del

Hospital Psiquiátrico Punto 19, bordea el Centro de Higiene por el Sur y Oeste hasta salir a dicha carretera para bordear las instalaciones del Hospital Psiquiátrico para salir de nuevo a la carretera Punto 20, continua por dicha carretera hasta la vivienda en construcción de José Meriño Punto 21, toma rumbo Norte, bordea por el Oeste las instalaciones de Mantenimiento Constructivo hasta salir al Sur de Estadio de Pelotas Punto 22, continua rumbo Oeste bordea por el Sur y Oeste al campo de pelota y fútbol bordea el mismo por el Oeste y Norte hasta llegar al fondo de la vivienda de José Ortega y Luís González Punto 23, bordea dicha vivienda para continuar rumbo Norte por el fondo de las viviendas que dan frente a Calle 23 hasta la intersección con el camino de Mallorquín en el fondo de la vivienda de Hugo Rodríguez Punto 24, toma rumbo Oeste por el fondo de la vivienda que da frente al camino Mallorquín hasta llegar a la vivienda de Daniel Vecino Punto 25, toma rumbo Oeste hasta llegar a la vivienda de Arsenio Ortega Punto 26, sigue rumbo Norte bordea el Reparto Militar hasta la vivienda de Elio Matos continua bordeando el Reparto Militar por el Norte hasta la vivienda de Ramona Hernández Punto 27, continua bordeando por el fondo de las viviendas que dan frente a Calle 2da hasta llegar al fondo de la vivienda de máximo Peña del camino del Tamarindo Punto 25, cruza dicho camino para continuar por el fondo de las viviendas

que dan frente a la Calle 15 bordea la vivienda de Deysi Ramírez, Luís Ramírez, Hugo Pupo, Bárbaro Hernández, Jorge Ramírez, Juan y Carmen Ramírez continua rumbo Oeste hasta llegar a la vivienda de Jorge Silva Punto 29, toma rumbo Norte bordea las áreas Punto 30, bordea la misma

SECCIÓN SEGUNDA

Características del asentamiento Gibara.

El Centro Histórico de Gibara declarado Monumento Nacional ocupa 40 manzanas, abarcando un área de 27.2 hectáreas que representa el 15.6 % del total de área urbanizada de la ciudad (173.7 hectáreas) y el 14.3 % del área total (190 hectáreas). En ella se asientan 3394 habitantes, o sea el 19.7 % del total de habitantes (17240) del asentamiento, teniendo una densidad de 124.8 habitantes por hectáreas y 4.8 habitantes por viviendas.

Los resultados del inventario de localización reflejan que del total de inmuebles contabilizados 828, el 62.2 % pertenecen al siglo XIX y el 37.8 % al siglo XX.

De acuerdo a la función original de las edificaciones hay predominio de las construcciones domésticas, 88.6 %, aún cuando en la actualidad no todas se usen para esta función.

En cuanto a la integridad el 89.6 % corresponde a las edificaciones sin transformación o poca transformación. Estos

para salir al camino de Gibara a Caletones Punto 31, continua por dicha carretera hasta llegar a la vivienda Pablo Ramírez al lado de la tapia de la Ostionera Punto 32, bordea las instalaciones de la Ostionera hasta llegar a la tapia al Norte de esta en la carretera Gibara a Caletones y Punto Inicial de Partida.

índices se corresponden con transformaciones a nivel de fachada en la carpintería, vanos y techos, a nivel de planta

al dividirse y subdividirse los inmuebles tanto por particulares como por el Estado, como resultado de insertar en edificaciones, sin estudio previo, nuevas funciones, para las que no fueron creados los mismos. La falta de mantenimiento ha dado lugar a la pérdida de elementos característicos de la ciudad: pretilas, corredores alrededor de las plazas, piñas de remate, aleros, herrería y otros elementos de decoración, así como la población, ante la imposibilidad de restaurar y conservar su vivienda, tiende a sustituir y crear nuevos elementos que le son más factibles de realizar, llegando inclusive a alterar la línea de fachada al introducir el medio portal, marquesina, etc.

De la valoración integral realizada en relación con la conservación de elementos originales y su significación cultural se concluye que el 57.7 % de construcciones consideradas, corresponden a los grados de

protección I y II y el 41.5 % a los grados III y IV.

La ciudad mantiene su estructura urbana original, conservando una imagen de alta calidad, aunque se han edificado algunas construcciones carentes de estudios de integración con las tipologías existentes en el área, los colores aplicados a los inmuebles tampoco se corresponden con las características y época de las construcciones y no existe un mobiliario, ni gráfica urbana que armonice con el entorno, todo lo que indudablemente afecta desde el punto de vista estético formal y ambiental la imagen de la villa.

La red vial se encuentra pavimentada, aunque en los últimos años ha sufrido deterioro. Como la frecuencia de uso no es alta, no existe contaminación sónica por este concepto, ni graves congestionamientos, con excepción de la calle Independencia que al ser una arteria vehicular principal del asentamiento y la zona de comercio más importante, genera cargas y descargas de mercancías, a lo que se suma la estrechez de sus aceras, interrumpidas además por postes del alumbrado eléctrico, trayendo por consecuencia que el transeúnte utilice la calle como medio de circulación.

El territorio que analizamos de acuerdo a las funciones predominantes está conformado por una zona central cuyo carácter es polifuncional y una zona periférica que bordea a la anterior donde la función

predominante es la residencial, la que representa el 86 %.

El carácter polifuncional del área central que coincide con el centro de ciudad y el centro tradicional, se debe a que en el mismo coexisten instalaciones con diferentes usos y funciones como son: de Servicio, Comercio, Gastronomía, Turismo, Cultura, Educación, Salud Pública, Administración, Deporte, etc. Existen además instalaciones productivas, talleres y almacenes, algunos de ellos incompatibles con el centro, pues establecen relaciones inarmónicas o indeseables tanto con las construcciones como con la funcionabilidad del área.

Según el programa mínimo de infraestructura social para este asentamiento existe un déficit en el equipamiento requerido a instalar en el centro para dar servicio a la población del asentamiento, tal como consultorios médicos, círculos infantiles, bar, hotel, cabaret, óptica, palacio de matrimonio, lavandería de autoservicio, áreas deportivas, entre otros.

Además, en la trama urbana no están distribuidos los servicios de acuerdo a un balance de actividades que permita una animación de toda la zona central, así como tampoco de horarios, lo que hace que su frecuencia de uso sea fundamentalmente diurna.

La tipología arquitectónica, que en su mayor número corresponde a la arquitectura

cubana del siglo XIX y principios del XX, crea una situación compleja a la hora de intervenir en los inmuebles debido al deterioro propio por su antigüedad, el escaso trabajo de mantenimiento durante años y la complejidad de las técnicas constructivas antiguas que requieren. Las cifras indican que el 42.6 % del total de edificaciones están en buen estado, el 33 % en estado regular y el 24.4 % se encuentra en mal y pésimo estado. La situación más difícil está relacionada con las cubiertas al ser éstas de madera (material muy deficitario) recubiertas de tejas y la carpintería, también de madera. El área es abastecida en su totalidad por la red de acueductos y electricidad. La zona evacua sus residuales mediante fosas, ya que carece de alcantarillados, lo que provoca contaminación en el nivel freático subterráneo.

La Dirección Provincial y Municipal de Planificación Física y las Delegaciones Municipal y Provincial de Monumentos en aras de obtener criterios que apoyen los estudios destinados a garantizar la conservación del Centro Histórico y sus monumentos, realizó una investigación a través de encuestas cuyos resultados mostraron que la población tiene una actitud positiva ante la preservación de la ciudad y sus habitantes esperan que Gibara se desarrolle como centro de arte y cultura y que puedan materializarse todas sus potencialidades turísticas.

El Plan Director, como instrumento del Gobierno del territorio que posibilitaba planificar, coordinar y regular el proceso de desarrollo y transformación del municipio e ir poniendo en práctica gradualmente las políticas de desarrollo definidas. Fue confeccionado en 1987.

Debido a la reorientación que se ha tenido que realizar en el país en el orden económico, perdió actualidad y eficacia para continuar su aplicación y tomando como base las nuevas condiciones económico-sociales por las que atraviesa el país, se culminó el **Plan General de Ordenamiento Territorial**. Sin embargo consideramos que el mismo no ha tenido una correcta aplicación por parte de las autoridades administrativas del territorio en lo referente a la conservación del área con valores patrimoniales declarada Monumento Nacional.

La preservación de los valores del Centro Histórico, la riqueza de sus formas arquitectónicas y su trama urbana, plantean problemas complejos, cuyas soluciones habrá que buscarlas en primer lugar, en el respeto a la identidad histórico-cultural, por tanto será mucho mejor definir su rol en un contexto socioeconómico distinto al que fue creado. Se trata de determinar un proyecto de revitalización de un conjunto urbano con notables valores culturales que ya no tiene las funciones que motivaron su nacimiento y desarrollo e insertarlo en las nuevas

condiciones socioeconómicas que viven el territorio en particular y el país en general.

Potencialmente este proyecto tiene valor histórico cultural relevante pues está encaminado a proteger las fuentes objetivas del conocimiento histórico y garantizar la permanencia de la significación del monumento, pero adquiere además una importancia económica por los ingresos que le puede generar su utilización y un efecto social, dadas las fuentes de empleo que admitiría en una ciudad donde actualmente existe un gran desbalance entre la población de edad laboral y el número de puestos de trabajo, lo que ha traído consigo un gran potencial de fuerza laboral disponible.

El Centro Histórico de Gibara requiere un programa integral de recuperación enmarcado en los planes económicos-sociales de la ciudad, que integre y propicie la solución de los problemas que afectan a la comunidad que la habita, al tiempo que se trabaje en la revitalización cultural, social y turística, hasta convertirlo en un atrayente foco de interés dentro de las proyecciones nacionales e internacionales del país.

El programa debe concebirse previo estudio y revisión de la estructura técnico-constructivo y administrativo que pueda materializarlo, del potencial cultural, natural y humano que existe y teniendo en cuenta la efectividad económico-social del mismo.

Como premisa, se enfatizaran los trabajos de conservación que permitan prolongar la vida útil de la mayor cantidad de inmuebles y utilizarlos adecuadamente, reservando la restauración exhaustiva para las edificaciones de valor excepcional.

Debe preverse de forma gradual planes dirigidos hacia aquellas plazas, zonas, ejes o edificios de más alto valor monumental o ambiental, creándose progresivamente circuitos o polos de animación.

Por último, debe concebirse una poderosa y bien estructurada campaña con relación a la protección del Centro Histórico, que involucre a todas las autoridades, organismos, instituciones y pueblo en general, en el empeño de que Gibara pueda renacer y ocupar el lugar que le corresponde, como excepcional sitio de atracción histórica, cultural, científica y turística.

SECCIÓN TERCERA

Definición y Descripción de las Zonas de Regulación que conforman el Asentamiento.

Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones según el uso del suelo del asentamiento queda dividido en las siguientes zonas:

- **Centro Histórico:** constituye el centro histórico del asentamiento, predominio de actividades comerciales, administrativas

y de servicios, donde se incluye las 40 manzanas Monumento Nacional.

- **Residencial Intermedio:** predomina el uso residencial, se localiza cercana a los centros de servicios, infraestructura técnica en regular estado.
- **Residencial Periférico:** predomina el uso residencial, se localiza alejada del centro de servicio, la infraestructura técnica se encuentra en mal estado.
- **Nuevo Desarrollo:** área destinada para el completamiento o construcción de viviendas y servicios primarios.
- **Producción:** área destinada a la Hilandería "Inejiro Asanuma", Fabrica de Tabacos de Exportación, UEB Gibara perteneciente a la ECOPP, UMBRALES y a ASTINOR (Astillero).

CAPITULO 2.

CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.

SECCIÓN PRIMERA

Regulaciones urbanísticas.

Definición.

Las regulaciones urbanísticas constituyen el instrumento jurídico-administrativo para el ordenamiento, planeamiento y control territorial y urbano, así como un instrumento técnico para la gestión económica, la protección del patrimonio cultural y natural, y la conservación del medio ambiente urbano

y rural; pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural expresada en forma de ciudad. En este sentido contribuyen de manera directa al control y buen funcionamiento de la ciudad en aras de preservar sus valores históricos, culturales y tradicionales, económicos y ambientales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de la ciudad en todas sus dimensiones.

Las regulaciones para el ordenamiento urbano 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.

Con el objetivo de disponer para la ciudad de Gibara, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las **REGULACIONES URBANÍSTICAS DE LA CIUDAD DE GIBARA**, instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. En el mismo se regulan, 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.

El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones debido a la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeta la ciudad. Se suman a esto los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, así como las transformaciones que por estos motivos ha sufrido el Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Gibara, documento rector de las regulaciones.

Las Regulaciones Urbanísticas para la ciudad de Gibara son de obligatorio cumplimiento en todo su perímetro, tanto para personas naturales o jurídicas, como para empresas mixtas con capital extranjero.

Objetivos.

Los objetivos de las regulaciones urbanísticas son:

- a) Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- b) Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Esquema y el Plan General de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo del asentamiento Gibara.
- c) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el

proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.

d) 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, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.

e) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

f) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

g) Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano que les son propios debidamente compatibilizados y consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.

h) Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresarán apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez serán objeto de las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

Vigencias.

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un periodo de cinco años, no obstante, podrán ser objeto de revisión o actualización cuando resulte necesario. A tal efecto se derogan las actuales regulaciones urbanísticas, aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2011.

SECCION SEGUNDA

Premisas conceptuales.

El proceso de actualización de estas regulaciones impone definir las premisas conceptuales que constituyen una guía para el proceso posterior de aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

- a) La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen del asentamiento urbano expresada en:
- El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.

- La diversidad de las tipologías arquitectónicas.
 - La fuerte presencia del verde en espacios públicos.
 - La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques y calles.
- b) La jerarquización de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema que prevea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y alta incidencia en la calidad de la imagen urbana.
- c) La recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de usos.
- d) La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación.

SECCION TERCERA

Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para todo el asentamiento, 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, fueron establecidas para todo el asentamiento 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, carteles y señalizaciones, mobiliario urbano, servicios por cuenta propia, vías públicas e infraestructura técnica.

SECCION CUARTA

Regulaciones específicas de intervención urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para los sectores tipológicos definidos dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

SECCION QUINTA

Regulaciones de procedimiento.

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de la tierra y a las acciones constructivas que se promueven en los terrenos y en las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano. Estos

procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismo dirigirse y la documentación requerida, según se trate, así como las entidades, comisiones o grupos de revisión de los respectivos proyectos.

SECCION SEXTA

Tablas y normas graficas.

Se tabulan y grafican los elementos esenciales reguladores o regulados en los capítulos III y IV, donde aparecen los respectivos planos oficiales y descripciones normativas gráficas, todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

SECCION SEPTIMA

Glosario de términos.

Se establecen definiciones y conceptos sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente.

SECCION OCTAVA

Anexos.

Se anexan los documentos más importantes que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

CAPITULO 3.
REGULACIONES GENERALES DE
INTERVENCION URBANA.

SECCION PRIMERA

Medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1: Es aquella que debe tener la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 2: El medio ambiente construido brindará las necesidades básicas de la población y reflejará la diversidad compositiva de la sociedad dentro de la igualdad de la misma.

Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 3: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación

que pueda generar afectación a las aguas de abasto a la población deben realizarse fuera del radio de 500.00 m alrededor de las mismas.

Artículo 4: Para la construcción de viviendas o instalaciones se dejará no menos de 100.00 m de la cota máxima de inundación de embalse o ríos.

Organización y ejecución de obras en frentes marítimos o fluviales.

Aplicación de la Ley de Costa.

Artículo 5. En la desembocadura de los ríos no se podrá realizar ninguna acción constructiva a menos de 60,0 m, por ambas márgenes.

Artículo 6. Cuando una entidad desarrolle un proyecto o actividad que implique la afectación o destrucción de infraestructuras de uso público ubicadas en zona costera, quedará obligada a habilitar un área costera para la ubicación de nuevas estructuras de uso público atendiendo a lo que ese efecto le imponga el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente.

Artículo 7. En los espacios de la zona costera que se desocupen por cualquier causa no se permitirá la ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en los casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social,

Artículo 8. La creación de nuevos áreas residenciales o de alojamiento y la ampliación de los ya existentes hacia las zonas costeras se limitaran teniendo en cuenta la Ley de Costa

Artículo 9. Los muretes, diques, vigas, cercas o la colocación de algún elemento deben de construirse de modo que no impida el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 10. La construcción de obras cuyo movimiento de tierra no implica a que se altere el drenaje superficial del entorno sin realizar las obras de drenaje que encauce dicha aguas para no afectar los territorios vecinos.

Artículo 11. Las entidades que utilizan los recursos de la Zona Costera y la Zona de Protección, están obligadas a financiar la creación de los nuevos pasos peatonales, que en todos los casos serán rústicos, de forma tal que se ocasione el menos daño al ecosistema.

Artículo 12. Todos los usos y actividades constructivas en las Zonas Costeras y la

Zona de Protección, en áreas destinadas o de interés para la defensa, la seguridad y orden interior, serán consultados y contarán con la autorización del MINFAR y del MININT, según corresponda, en coordinación con el CITMA y el IPF; además serán llevados a la reunión de acuerdos de las instancias correspondientes.

Artículo 13. La Zona Costera permanecerá preferentemente desocupada y sólo serán autorizadas acciones constructivas para el desarrollo o la ejecución de actividades que por su propia naturaleza no admitan otra ubicación, para lo cual se tendrá en cuenta lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias de ambas normas, siendo estas obras destinadas a: turismo, puertos, embarcaderos, astilleros, marinas, termoeléctricas, cultivos marinos, emisarios submarinos, parques submarinos, tendido de cables submarinos, plataformas de perforación de pozos de petróleo, señales de ayuda a la navegación, salinas, obras de defensa, regeneración de costas y aguas, mejora y conservación de dichas zonas, actividades de forestación y reforestación y otras de similar naturaleza; siempre y cuando se hayan llevado a la aprobación de las reuniones de acuerdos y cumplan con lo regulado en este Código, la Ley de Medio Ambiente y regulaciones complementarias

de ambas normas para evaluar el Impacto Ambiental.

Artículo 14. En los espacios de las Zonas Costeras y las Zonas de Protección que por cualquier razón se desocupen no se permitirá la construcción o ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en los casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social, o para la realización de las actividades previstas en el acápite anterior.

Organización del Asentamiento en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210--/87).

Artículo 15: No se podrá realizar vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales que puedan afectar las aguas de abasto a la población.

Artículo 16: El vertimiento de residuales tanto albañales como industriales se disponen alejados de los ríos y arroyos.

Artículo 17: Preservar una faja de áreas verdes de protección de hasta 10.0 m en la franja hidrorreguladora de ríos y arroyos.

Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

Artículo 18: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 19: Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, cuenta con los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones.

Organización del asentamiento con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 20: La construcción de viviendas e instalaciones no se autoriza en las áreas de inundación de los ríos y arroyos.

Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes y las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87).

Artículo 21: No se permite la tala irracional de árboles en las zonas de áreas verdes del asentamiento como: parques, parterres, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas y producción, así como en las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos.

Artículo 22: Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3.0 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 23: Se mantendrá una franja libre de 10.0 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

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

Artículo 24: No se permite las excavaciones por personas naturales en los cauces de los ríos y sus zonas aledañas.

Artículo 25: Las edificaciones construidas en pendientes mayores del 8 % deberán contar con protección contra la erosión en los taludes.

Artículo 26: Las nuevas edificaciones se ubicarán de forma tal que no interrumpen las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.

Artículo 27: Las redes viales que atraviesen las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, deberán contar con las obras de drenaje suficientes para permitir la

evacuación de las aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 28: Solo se permite la construcción según la clasificación del suelo en el área.

La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 29: Las actividades agropecuarias en esta zona cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 30: Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias, pero se prohíbe la ampliación de instalaciones relacionadas con estos fines, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y otras autoridades competentes.

Artículo 31: Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo, y otras instalaciones deberán cumplimentar lo establecido en las presentes regulaciones.

Artículo 32: Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás mediante tratamiento de residuales, laguna de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares en esta zona se ubicarán preferentemente contrarios a la

dirección de los vientos predominantes y considerando las distancias de protección de éstas, según las normas vigentes.

Normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05, 06-86).

Artículo 33: Las instalaciones necrológicas deberán contar específicamente con medios y dispositivos para el tratamiento de residuales tales como: incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, debiendo cumplir con la **NC 93-01-85**.

Artículo 34: Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se ubicarán a sotavento y a una distancia de 500.00 m de la zona residencial.

Artículo 35: Para la implantación de un sistema de disposición final de residuos sólidos es imprescindible contar con la aprobación de la autoridad sanitaria competente, tanto en lo referente a la microlocalización como a las instalaciones y procedimiento del sistema a emplear, así como con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el CITMA.

Artículo 36: Los vertederos estarán cercados y señalizados, teniendo acceso para la actividad administrativa y los carros compactadores.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 37: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliculares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 38: Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisaje de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, no se podrán cortar, podar, eliminar o destruir.

Artículo 39: Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán separarse 10.00 m anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 40: Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles deberán tener una altura inferior a los 3.00 m.

Infraestructura.

Artículo 41: No se podrán construir tomas de agua para uso social aguas abajo de donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 42: No se podrán ubicar conductoras de agua que atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación y por debajo de edificaciones.

Artículo 43: No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 44: La localización de nuevas construcciones y actividades no podrán producir incrementos de la demanda de abastecimiento de agua, ni afectar las redes de alcantarillado y drenaje pluvial, hasta tanto se realice ampliación y rehabilitación de redes.

Artículo 45: Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 46: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 47: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Transporte.

Artículo 48: Las calles cerradas sin solución para el retorno en su extremo deben tener una longitud menor de 100 m.

Artículo 49: Los registros de redes subterráneos no se podrán ocultar con el pavimento.

Artículo 50: Para la construcción o reconstrucción de vías con pavimentos rígidos y la construcción de aceras y contenes se debe de tener en cuenta que se hayan construido las redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial.

Artículo 51: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 52: No se podrán romper o dañar de cualquier forma las defensas, barandas, aceras o cualquier otro componente de la vía.

Artículo 53: No se permite recoger o tomar tierra de la faja de las vías existentes o en proyecto.

Artículo 54: No se permiten construcciones o depósito de materiales sobre la faja de la vía.

Artículo 55: No se podrán instalar defensas de viales u otro material lumínicos que impiden la circulación peatonal. En casos excepcionales se dejarán libres 0,90 m. Estas señales se colocarán en las paredes.

Artículo 56: Las áreas de parques y sus accesos no podrán crear interferencia con las áreas de juegos infantiles y descanso de la población.

Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.

Artículo 57: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, 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 clara y directa hacia los sectores peatonales.
- e) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 58: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

▪ **Ventilación cruzada.**

Artículo 59: Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

▪ **Energías alternativas.**

Artículo 60: Se fomentara el uso de energías alternativas como celdas fotovoltaicas, plantas de biogás entre otras.

▪ **Diseño de microclimas.**

Artículo 61: El diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

▪ **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 62: Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo, teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones el no violar los derechos de vecinos colindantes.

▪ **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 63: Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

SECCIÓN SEGUNDA

Protección y Preservación Patrimonial.

Zonas de Protección.

Artículo 64: Se mantiene como Monumento Nacional las 40 Manzanas aprobadas.

Artículo 65: Se establecen como Monumento Locales los monumentos y tarjas a los mártires ubicados en todo el asentamiento.

Artículo 66: Las actividades de remodelación exterior, ampliación o construcción en áreas que sean declaradas Monumento Nacional o Local serán

reguladas en coordinación con la Comisión Nacional o Municipal de Monumentos.

Grados de Protección.

Artículo 67: Se respetarán las disposiciones de protección patrimonial establecida para las edificaciones que aparecen registradas en el Inventario de edificaciones con Grados de Protección I y II recogido por la delegación de monumento municipal y que estará sujeto al requerido completamiento por parte del Consejo Provincial de Patrimonio, representadas en el Plano de Protección y Preservación.

Categorías de Patrimonio.

Artículo 68: Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se supeditarán al área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad (PCH) y su zona de protección, así como a todas las edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional, Local o con Grado de Protección; en virtud de lo dispuesto en la Ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos.

Artículo 69: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Oficina del Conservador de la Ciudad:

a) Grado de Protección I: Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.

b) Grado de Protección II: 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.

c) Grado de Protección III: Modificaciones; adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso.

d) Grado de Protección IV: Adaptaciones modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

Artículo 70: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada PCH y su zona de protección, deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando los factores que contribuyan a su degradación.

Artículo 71: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, con accesibilidad, uso y

disfrute público en la medida de las posibilidades.

Artículo 72: Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación – evolución más importante de la ciudad por lo que podrán ser objeto de acciones de todo tipo de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

SECCIÓN TERCERA

Usos del suelo.

Artículo 73: El uso del suelo definido en el asentamiento es residencial, alojamiento, administrativo, comercio, gastronomía, salud, educación, deporte, recreación, cultura, religioso, servicios básicos, almacenes y talleres, agricultura urbana, producción, militar y parqueos.

SECCION CUARTA

Estructura urbana

Sobre la estructura de la manzana

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 74: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas.

Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 75: Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del

70 %. El 30 % restante será de superficie no construida.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 76: No se autoriza la construcción de cercas perimetrales con materiales sólidos, postes, malla peerle, alambres, madera o planchas metálicas. Solo se permitirán cercas vivas con vegetación ornamental tratada estéticamente.

Artículo 77: Cuando los pozos, cisternas u otro tipo de equipamiento colectivo se encuentren situados en las áreas libres del interior de la manzana, se destinarán espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 78: La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas de manera que no conformen espacios libres no utilizables posteriormente.

Artículo 79: La dimensión mínima de las parcelas para la construcción de viviendas será de 8.0 m x 10.0 m en dependencia de la

disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.

Artículo 80: La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas, de servicios o de producción estará en dependencia de las dimensiones requeridas por el proyecto.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 81: Las edificaciones se ubicarán en parcelas semicompactas, respetándose un área descubierta mínima del 30 % del área total de la parcela, conformada por jardines y pasillos laterales y de fondo.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 82: Las dimensiones de las parcelas de viviendas en la zona urbana, no deberán ser mayores de 10.00 m de ancho y 18,00 m de fondo, excepto cuando la situación del terreno no lo permita.

Artículo 83: El área construida no excederá el 70% de la parcela.

Artículo 84: La construcción deberá separarse como mínimo 0.60 – 0.75 m de los límites laterales de la parcela, a excepción de las viviendas apareadas, para poder abrir ventanas o proyectar aleros.

Artículo 85: En caso del uso de letrinas se ubicará como mínimo a 5.00 m del fondo de la vivienda.

Artículo 86: Se excluyen de los dos artículos anteriores las viviendas a construir bajo proyecto (apareadas, en tiras, etc.).

Artículo 87: Se podrá construir pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo, dentro de su propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y el Instituto de Recursos Hidráulicos. La excavación se separará como mínimo a 1.50 m de la edificación, según la resistencia del suelo.

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 88: El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Profundidad edificable.

Artículo 89: Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle sin los salientes fuera de ellas.

Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 90: Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación se ajustan a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 91: Las edificaciones localizadas o no esquinas con fachada hacia dos calles de diferente categoría, toman en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 92: No se permitirán entresijos con menos de 2.40 metros de puntal.

Sobre la alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 93: Las nuevas construcciones deben estar alineadas a la línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 94: Las acciones constructivas que se realizan en paredes de fachadas deben guardar la alineación predominantes en la manzana, si con esta acción no se rectifica la alineación, sólo se permitirá la apertura y cierre de vanos.

Artículo 95: Las acciones constructivas que se realicen en edificaciones medianeras no pueden afectar la integridad y estabilidad de las edificaciones colindantes.

Artículo 96: No se autoriza salir de la alineación de las fachadas con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, puertas,

drenajes pluviales, escaleras, etc.) excepto los aleros, siempre que disten 0.50 metros del borde de las aceras y los aires acondicionados localizados a una altura entre 1.5 y 1.7 metros.

Artículo 97: Se admite la colocación de tubos de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial y cables por el exterior de los muros que no sea en la fachada que da a la calle.

Artículo 98: Sólo se permite la instalación de contadores en la fachada principal cuando no se pueda instalar en los laterales, en tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.5 y 1.7 metros.

Franja de jardín.

Artículo 99: Esta franja de jardín tendrá las siguientes regulaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40 % de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
- b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como

máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

- c) No se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,20 metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

Franja de portal.

Artículo 100: Esta franja o elemento de fachada, se atenderá a las siguientes prescripciones:

- a) Se admite el portal de uso o tránsito público.
- b) En los portales de uso público se mantiene su uso, libres de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso por ellos.
- c) Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo en las que se encuentren en una calle de 2do o 3er orden, y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la

edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

- d) Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.
- e) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 101: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones:

- a) Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las

edificaciones de hasta 15,00 m máximo de altura y equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 m.

- b) En los edificios en altura, la porción de las edificaciones por encima de los 15,00 m o de la quinta planta donde el ancho de la parcela sea entre 28,00 m y 33,00 m, tendrá un ancho de pasillos de 6,00 m mínimo. Para el caso de que el ancho de la parcela sea menor de 28,00 m el ancho de pasillos sobre los 12,00 m de altura será de 3,00 m mínimo.
- c) Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios y jardines son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que, en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- d) Para todos los casos se prohíbe la ubicación en pasillos laterales y de fondo, de elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas

establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad del medio ambiente.

- e) A los fines hidrosanitarios correspondientes, en los pasillos laterales y de fondo cuando sean de tierra, solamente se permitirá césped como vegetación; excepto en patios donde se permitirán huertos.
- f) En su caso cuando estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente por la misma sino soterradamente, ni tampoco su caída libre cuando produzca afectación, sino mediante bajantes; debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén, a la calle.
- g) De igual modo se ubicarán soterradamente las instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo cual deberá tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en las mismas.

Sobre la infraestructura vial.

Dimensionamientos máximos y mínimos.

Artículo 102: Las vías de doble sentido de circulación deben de tener secciones de

pavimento mayor de 5.50 metros y sección total mayor de 9.40 (sin parterre y aceras).

Artículo 103: Las vías locales de doble sentido deben de tener menos de 13.0 m (con aceras de 1.50 y parterre de 1,50 m).

Artículo 104: Las vías de un solo sentido deben tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

Artículo 105: Solo se permiten las vías peatonal eventualmente vehicular (sin aceras), éstas no serán menor de 2,75 m de ancho de ancho de pavimento y badén cuneta a ambos lados 1.00 m y una separación de la vivienda mayor igual a 1.50 m.

Artículo 106: Solo se permite la construcción de vías peatonal eventualmente vehicular con una longitud hasta 300 m y con apartaderos cada 100 m.

Artículo 107: Las vías locales deben de tener un radio de giro mayor de 6,00 m.

Categorización de las vías.

Artículo 108: Se mantendrán como vías principales las Avenidas Rabí, Pedro Martínez Rojas y Lenin, las Calles Independencia, Ronda de la Marina, Cuba, Calixto García.

Presencia y Dimensionamientos de las Aceras, Parterres y Contenes.

Artículo 109: Los parterres no pueden contar con arbustivas, sino árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. Las especies de árboles para los mismos serán de tipo perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.

Sobre otras infraestructuras.

Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Artículo 110: No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 111: Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 112: La construcción de redes no se podrá realizar por debajo de los parterres arborizados.

Artículo 113: La construcción de pasos peatonales superiores deben de tener un ancho mayor de 2.25 m.

Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación, aislamiento acústico, instalaciones contra incendios, etc.

Artículo 114: Para cerrar el tránsito de las vías existentes deben consultarse y recibir aprobación de la DMPF y el intendente vial.

Artículo 115: Los apartaderos de paradas deben ubicarse a una distancia mayor de 20,0 m a partir del contén de la intersección más cercana.

Artículo 116: Los apartaderos de ómnibus deben tener una longitud mayor de 29.0 m y 2.5 m de ancho.

Artículo 117: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres deberán ubicarse a más de 10.0 m de las intersecciones y a 30.0 m de las paradas de ómnibus.

Artículo 118: Los garajes a construir deberán ser con materiales ligeros y desmontables.

Artículo 119: Para el reforzamiento o recape de pavimentos deben colocarse aros suplementarios encima de los registros de redes subterráneas.

Artículo 120: No se permite mantener en mal estado las edificaciones o instalaciones colindantes a las vías, que en caso de derrumbe puedan obstaculizar las mismas.

Artículo 121: Las bases de ómnibus, automóviles y camiones se ubicarán en la periferia del asentamiento preferentemente en la zona de talleres si el asentamiento lo posee, no se permite ningún tipo de acción constructiva de las existentes en la trama urbana.

SECCION QUINTA

Morfología urbana

Tipos y elementos de fachada

Cercados.

Artículo 122: La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 1.20 m al frente, hasta la segunda línea de fachada.

En el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a menos de 1.00 m, no

se permite la ejecución de muros ciegos. Es obligatoria la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 1.20 m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permitan la transparencia y ventilación necesaria.

Artículo 123: El cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada, así como en edificaciones esquina por ambas calles tendrá una altura máxima de 1.20 m. En el caso del otro lateral y fondo se mantiene una altura de 1.80 m.

Artículo 124: Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior se podrán utilizar rejas metálicas, balaustres sobre muretes ciegos que podrán tener una altura máxima de 0.60 m.

Artículo 125: Los elementos para cercar jardines y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 126: Se permite la construcción en límite de propiedad de muros de contención cuando estos sean imprescindibles, a mayor altura de lo estipulado de lo normalmente para salvar desniveles topográficos.

Artículo 127: Las cercas podrán construirse de bloques, ladrillos, piedras o malla eslabonada.

Artículo 128: Se admite el cercado en las edificaciones multifamiliares siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) El proyecto deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las áreas actualmente yermas existentes entre los fondos de las edificaciones deberán ocuparse con funciones definidas que garanticen la atención sobre la totalidad del área existente. En los casos en que las redes técnicas y sistemas se encuentren situadas en esas áreas deberá dejarse un espacio para el acceso de éstas y la circulación peatonal.
- c) En las áreas de jardines frontales, los cercados pueden tener una altura máxima de 1,20 m tanto en el frente como en los laterales.
- d) En los patios los cercados pueden tener una altura máxima de 1,80 m tanto en los fondos como en los laterales.
- e) Se permitirán excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas, si contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle.
- f) El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no pueden ser cercados.
- g) En la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior pueden utilizarse materiales como verjas metálicas, balaustres de mortero o combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60 m de altura tanto en los jardines frontales como en laterales.
- h) En patios y fondos los muretes podrán ser construidos con ladrillos, bloques y hormigón.
- i) Tanto en jardines como en patios pueden utilizarse setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas y las características del reparto lo permitan.
- j) No se permiten los cercados en edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público.
- k) Los cercados frontales dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie. En los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada podrán usarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.
- l) Los elementos para cercar jardines, pasillos y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 129: La altura y materiales de los cercados serán regulados según las características de la zona.

Jardines.

Artículo 130: Esta franja libre se atenderá a las siguientes determinaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40 % de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
- b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, y el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- c) Las edificaciones en la franja de jardín frontal queda libre de escaleras para acceso a plantas superiores, así como a todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1,20 metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

Portales (públicos o privados).

Artículo 131: Esta franja o elemento de fachada, se atenderá a las siguientes prescripciones:

- a) Se admite el portal de uso o tránsito público.
- f) En los portales de uso público se mantiene su uso, libres de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso por ellos.
- b) Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo en las que se encuentren en una calle de 2do o 3er orden, y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
- c) Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.
- d) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos

especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

Alturas y puntales.

Artículo 132: Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de éstas.

Artículo 133: Las alturas quedan sujetas a lo dispuesto en los epígrafes respecto a las edificaciones de cada uno de los sectores tipológicos de la zona residencial, teniendo en cuenta que:

- a) En las alturas no se incluyan los elementos utilitarios ni ornamentales de la azotea, como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, tanques de agua, cajas de ascensores, ni los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1.20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de altura.
- b) Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50 % del área de la azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 134: Los puntales diferentes a los predominantes en la cuadra tendrán como mínimo 2,40 m de altura.

Artículo 135: Para la adaptación de garajes, viviendas o servicios públicos el puntal mínimo será de 2,10 m.

Artículo 136: La pendiente de las cubiertas de hormigón se realizará dentro del límite de la propiedad. De no ser posible tendrá que realizarse la conducción de las aguas del escurrimiento de la cubierta hasta el sistema de drenaje pluvial de la vía.

Artículo 137: La pendiente de las cubiertas será como mínimo del 3 %.

Números de pisos máximos y mínimos.

Artículo 138: Los números de pisos máximo y mínimo se especifican teniendo en cuenta los sectores tipológicos de la zona residencial.

Sótanos y semisótanos.

Artículo 139: Se permitirá o no la construcción de sótanos o semisótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa. A tal efecto se orienta lo siguiente:

- a) 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 del fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase en su

altura la rasante de la acera. El techo del sótano deberá ser el piso de la franja de jardín, cuidando en su diseño el espacio para césped o arbustos.

- b) De construirse semisótanos, tendrá como altura máxima exterior, 1.20 m a partir del nivel de acera en su punto más alto, y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. Deberá ocupar solamente desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupará superficialmente la franja de jardín, ni los pasillos laterales o fondo.

Salientes.

Artículo 140: No se permiten salientes fuera de las alineaciones de las calles, cualquiera que sea el orden que le corresponda, con ningún cuerpo avanzado que retalle del paramento de la fachada.

Logias, balcones y terrazas.

Artículo 141: Para la reconstrucción, construcción y división de viviendas deberán contar con un local abierto que puede ser balcón, portal, terraza o patio de servicio.

Artículo 142: En las intersecciones no se permiten construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de edificaciones de medio portal si estos no se construyen inmediatos a la esquina con el objetivo de contribuir a la visibilidad.

Artículo 143: Las terrazas, balcones y demás deben prever la construcción de barandas de protección de 0,90 m de altura mínima.

Artículo 144: En balcones, terrazas y otros puntos donde para la población ofrezcan peligro, no se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos.

Marquesinas y toldos.

Artículo 145: Para que un saliente en la planta baja de un edificio sea considerado como marquesina, a de tener más de 0.70 m en su voladizo, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o las combinaciones de estos elementos.

Artículo 146: Si proyecta sobre la acera, su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura no será inferior de 2.50 m. Su estructura será libre o sustentada por tensores superiores, sin utilizar apoyos verticales.

Artículo 147: No se podrá construir sobre las marquesinas, autorizándose solamente la colocación de anuncios comerciales que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 148: Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:

- Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,40 m.
- Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 m. Si proyecta sobre el pavimento de la calle su saliente no podrá sobrepasar el ancho de esta reducido en 1.00 m y su altura no será menor de 4,50 m. Su uso solo será autorizado en los edificios destinados a comercios e industrias en forma transitoria durante la carga y descarga de mercancía.

Artículo 149: Si se proyectan sobre terrenos de propiedad privada o jardín, cualquiera que sea su posición no podrá cubrir más del 30% del área libre sobre la que se proyecten y su altura sobre el nivel del piso no será menor de 2,50 m.

Artículo 150: Los cordeles o mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos, quedarán sobre una altura de 2.00 m sobre el nivel de piso terminado.

Vistas y luces.

Artículo 151: Para poder abrir ventanas en vistas rectas, construir balcones, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia de 2.00 m desde su límite de propiedad hacia el interior de ésta. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.

Artículo 152: Se pueden abrir ventanas de simple vista, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 153: Las puertas o ventanas de los inmuebles en el 1er nivel no abrirán hacia la acera o vía, excepto en los teatros y otros edificios de carácter público que así lo requieran, por seguridad para su rápido desalojo, en caso de alarma.

Medianerías.

Artículo 154: En las viviendas con paredes medianeras, deberán cumplirse los siguientes principios:

- a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos

copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.

- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y cerramientos de una estructura, hasta la mitad del espesor de la medianería.
- c) No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos, pilares y vigas, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo, por escrito, del propietario colindante, aunque con ello se propenda a su refuerzo para procurarle mayor estabilidad y resistencia.
- d) En las paredes medianeras no se permite hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes, para la evacuación de las aguas pluviales.
- e) No se admite arrimar a una pared medianera elementos que perjudiquen su solidez como maderas, acopios de tierras, corrales, sembrados, etc.

Artículo 155: La caída de las aguas pluviales proveniente de la cubierta, en viviendas o edificios con paredes medianeras, debe dirigirse mediante conductos empotrados en las paredes hacia

tragantes ubicados en el interior del patio o hacia el drenaje de la calle, por debajo del contén de la acera.

Las aguas pluviales no se evacuarán directamente hacia la vía pública, ni se verterán las aguas albañales a la misma.

Paleta de color.

Artículo 156: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación, así como también en las edificaciones multifamiliares u otras similares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 157: Las edificaciones presentarán buen estado de conservación de sus fachadas, siendo obligatorio por sus propietarios u organismos correspondientes, revocarlas nuevamente o pintarlas para mantener la limpieza de la misma.

Artículo 158: Se escogerán pinturas de medios colores que no sean el blanco o cualquier otro color que puedan producir el daño a la vista.

Artículo 159: Los organismos competentes podrán variarle los colores que sean muy fuertes y de mal gusto. Esta disposición

también comprende las muestras de los establecimientos, murales y carteles.

Sobre el mobiliario urbano

Artículo 160: El rotulado y señalización de calles se localizará en las fachadas de las instalaciones, y la numeración de edificaciones en placas adosadas a las fachadas principales.

Artículo 161: 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 y urbanos, se regirá por las Regulaciones Específicas emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 162: Para la elaboración de murales en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá.

Artículo 163: Se prohíbe la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de los inmuebles, empleando pegamento que dañe la superficie de los mismos al ser retirados.

Los adornos, telas carteles, etc., que se coloquen en los actos, fiestas, eventos deportivos, etc., serán obligatoriamente retirados, dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos, por los organismos que los convocaron.

Artículo 164: Se prohíbe la colocación de letreros o anuncios formados en tela, cualquiera que sea la posición que ocupen.

Artículo 165: Los elementos del mobiliario urbano tales como: pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, paradas de ómnibus, parqueos de bicicletas, cestos para desechos menores y otros, requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de intervención urbana.

Sobre los aspectos técnicos – constructivos

Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 166: Se admiten las obras de conservación, mantenimiento, reconstrucción y remodelación de las edificaciones existentes, así como de las instalaciones de producción, siempre que en estas últimas no se produzcan crecimientos en sus áreas. También las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso en cada zona.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 167: A los efectos de preservar y mejorar el entorno urbano- arquitectónico y la morfología urbanística en general, se disponen las siguientes determinaciones asociadas particularmente con tales propósitos:

- a) La tecnología constructiva a utilizar deberá estar en función de la arquitectura de la edificación, para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores.
- b) En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales.
- c) Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.
- d) Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.
- e) En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones.
- f) La cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior, dentro de los límites de propiedad pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.
- g) No se permiten las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos.
- h) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca en las fachadas principales y deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.
- i) Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su 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.
- j) Se deberá considerar el uso de casos de nuevas edificaciones como para las existentes.

Artículo 168: No se permite el cambio de uso de locales comerciales, de servicios, y otros para convertirlos en viviendas en primera planta, salvo excepciones debidamente justificadas según la zona de que se trate.

Artículo 169: Se prohíben las siguientes acciones constructivas en la franja de portales:

- a) Construcción de entresuelos en portales.
- b) Cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4,00 metros.
- c) Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.
- d) Cierre de portales en edificios típicos o repetitivos, así como en los multifamiliares, excepto cuando el área de portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.
- e) En edificaciones con grado de protección solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración, quedando sujetas estas obras a la aprobación de

la Comisión Municipal, Provincial o Nacional de Monumentos.

Acciones constructivas.

Artículo 170: Se establecen como intervenciones constructivas a realizar la obra nueva, ampliación, unificación, división, reposición y demolición.

División y unificación de viviendas.

Artículo 171: La división y unificación de viviendas se sujeta al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas del tema:

- a) 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.
- b) No se autorizará la división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.
- c) No se permitirá la división o unificación de viviendas en construcciones típicas o repetitivas, o cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados, salvo facilidades excepcionales propias.

d) No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican las mismas, salvo que se adquiriera derecho legal para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 172: Para la construcción y división de viviendas el ancho resultante no puede ser menor de 3,10 metros y su superficie total no debe ser inferior de 25.00 m².

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 173: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que procedan estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona.

Artículo 174: Las nuevas urbanizaciones serán proyectadas manteniendo el trazado original del asentamiento en su forma, dimensiones y orientación, respetando siempre el ancho de acera y calles existentes y sus prolongaciones. Sólo se permitirán modificaciones previamente consultadas y aprobadas.

Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 175: 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, conforme a las siguientes regulaciones:

- a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación.
- b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % del área original del portal o el 100 % cuando exista una tercera parte disponible para la construcción; de lo contrario quedará prohibida su ubicación en la franja de portal. 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.
- c) En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal y siempre que se respete un mínimo de 1.00 m de pasillo lateral libre.
- d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y

divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1,00 metro.

Artículo 176: No se permiten escaleras que sobresalgan fuera del plano de fachada, excepto en casos excepcionales cumpliéndose siempre que queden dentro del límite de la propiedad y disten 3.90 m del eje de la vía si esta no tiene propiedades específicas. De no ser posibles se ejecutarán por el interior del portal de la planta baja por los laterales o fondos.

Artículo 177: Las escaleras, tanto interiores como exteriores en viviendas o edificios residenciales, deberán contar con un ancho mínimo de 0.90 m, y en los edificios de carácter público, no será menor de 1.20 m. Serán protegidas con barandas de una altura mínima de 0.80 m y construidas con materiales incombustibles. La contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.28 m.

Artículo 178: Las escaleras de tramos rectos, curvos o combinación de ambos, sus

enlaces presentarán descansos o escalones de ancho completo, nunca en forma de abanico.

Mezanines.

Artículo 179: 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 uso público 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 a 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2.60 m.

Patios y patinejos.

Artículo 180: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de éstas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual para celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 181: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para caso de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m², en cuyo lado menor tengan una dimensión mínima de 0.80 m. Dichas

dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCION URBANA.

Zona Residencial Centro Histórico (ZRCH)

Caracterización general Se caracterizan por ser zonas urbanizadas conformadas por manzanas cerradas conformando retícula, parcelas de forma y dimensiones variables ocupadas por construcciones domésticas, predominando la tipología arquitectónica II, algunas de sus construcciones se han transformado pasando a ser de la tipología V. Coexiste la vivienda individual medianera sin portal, puntal promedio entre 3 y 5 m, con ausencia de jardín, con la vivienda individual con pasillo lateral, de tipología constructiva 1 y 2, puntales entre 2,40 m y 2,60 m. Esta zona conforma conjuntamente con la zona central el centro histórico de la ciudad. Constituyendo esta la zona que se extiende desde el límite de la zona de alto valor de conservación y el límite del centro histórico (antigua muralla). Se corresponden con la tipología urbanística 3 y tipología

Artículo 182: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces.

arquitectónica II y V. Ambas zonas están servidas por acueducto, electricidad y teléfono, careciendo de alcantarillado. Cuenta con los servicios de demanda diaria. Buenas condiciones ambientales.

Derrotero Partiendo de la intersección de las calles Maceo, Pedro Martínez y Morales Lemus, tomando por ésta rumbo Este, bordeando el litoral, hasta la Calle Mariana Grajales continuando con éste hasta la Calle Maceo, incluye viviendas oeste de la vía, sigue por ésta rumbo Norte hasta la unión con las Calles Pedro Martínez y Morales Lemus.

A partir de la intersección de prolongación de Cavada con Calle Maceo y tomando por ésta rumbo Sur incluyendo solo las construcciones nones, hasta la Calle Francisco Vicente Aguilera, por esta vía sigue rumbo Este hasta la Calle Ronda de la Marina, continuando por ésta hasta las últimas viviendas, bordea el fondo de las parcelas rumbo Oeste hasta Calle Cuba, toma por esta rumbo Norte hasta la Calle Justo Aguilera, sigue por esta rumbo Oeste hasta Agramonte, toma por esta rumbo sur, hasta la Avenida Gijón, incluyendo las construcciones del borde Oeste, continua

por esta rumbo Oeste hasta interceptar la prolongación de Calle Independencia, cruza la vía y sigue por Avenida Ciego de Ávila hasta Cavada toma rumbo Norte por esta vía hasta incluso por su prolongación hasta interceptar con la calle Mariana Grajales punto de inicio.

Régimen de uso El Plan Director define que mantengan su uso residencial la acción urbanística a ejecutar es conservación pudiéndose realizar las siguientes acciones constructivas: ampliaciones, conservación, construcción, reconstrucción, remodelación y restauración. Dentro de la zona en el área comprendida entre calle Cavada y Agramonte (la ladera de la loma) si bien se mantiene su uso residencial tiene restricciones para su desarrollo dado el valor paisajístico de la zona. Además se mantiene el uso residencial pero no aprueba ampliaciones o nuevas construcciones en la zona próxima al litoral, la acción urbanística a realizar es la rehabilitación en la zona del litoral.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 183: La acción urbanística a ejecutar en el sector es la conservación debiéndose mantener su estructura urbana.

Artículo 184: Las acciones constructibles permisibles son la conservación, ampliación, construcción y remodelación, siempre que

no se realice esta última sobre edificaciones de valor patrimonial en los que la acción a realizar será la reconstrucción (rehabilitación).

Artículo 185: En el área de la ladera de la Loma de Los Caneyes no se admitirán nuevas construcciones, ni construcciones en segundas plantas, no se admitirán cambios en la cubierta donde no se emplee la teja. Las ampliaciones se aprobarán en caso excepcionales manteniéndose los mismos requerimientos dados para los cambios de cubierta.

Artículo 186: Las áreas verdes de juegos infantiles y de descanso de la población deberán ser estudiadas como parte del proyecto urbanístico de la zona en su conjunto.

Artículo 187: Se admiten tanto las construcciones medianeras como separadas por pasillo lateral.

Artículo 188: El puntal libre será de 2,70 y 3,00 m adecuándose a las características de la Calle.

Artículo 189: La altura máxima será de 2 niveles.

Artículo 190: Se admite la construcción de viviendas en solares yermos particulares,

siempre que no tengan más de 10 m de frente, preservándose los de mayores dimensiones para instalaciones de servicio.

Artículo 191: En aquellos casos en que por las características del inmueble o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y construcciones en azotea se realizarán en el segundo cuerpo de la edificación.

Artículo 192: Las nuevas construcciones y remodelaciones, respetarán la alineación predominante en la manzana.

Artículo 193: Se admite el uso de portales y medios portales con un mínimo de 2,00 m de profundidad, adaptándose en cada caso a las condiciones específicas de cada calle.

Artículo 194: Los pasillos laterales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m en edificaciones de una y dos plantas.

Artículo 195: No se admiten jardines, la edificación comenzará en el mismo límite de parcela.

Artículo 196: Se admiten las divisiones de forma excepcional y siempre que no se altere la fachada de la edificación y las viviendas reúnan las condiciones mínimas requeridas para una división, según lo establecido en la Ley de la Vivienda.

Artículo 197: Las cubiertas o techos deberán mantenerse sin alteraciones en los edificios con grado de protección I y II. En casos de techos planos (portales) se permitirá el cambio por placa siempre que esta se realice en el mismo nivel del existente, colocándole panetela encima.

Artículo 198: Se mantiene la tendencia de la zona de transformar sus inmuebles para una tipología arquitectónica V, pero con algunas condicionales estáticas y de estilo, en busca de homogenizar las construcciones del

sector (altura del puntal, ubicación de portales)

Zona Residencial Intermedia (ZRI)

Caracterización general Este sector presenta una ortogonal, la vivienda predominante es de la tipología constructiva II en regular estado, cuenta con acueducto y carece de alcantarillado como las restantes zonas de la ciudad. Presenta limitaciones para desarrollarse la zona del cementerio de la ciudad. La zona responde a la tipología urbanística II y sus construcciones se identificarán con la tipología arquitectónica V.

Derrotero A partir de la intersección de las Calles Justo Aguilera y Cuba tomando por esta rumbo Sur incluyendo las construcciones del lado Oeste de la vía

hasta el final e la misma, en este punto toma rumbo Oeste, hasta la Calle Bernabé Vargas, en este punto toma rumbo Norte, bordeando las parcelas que dan a esta Calle y Máximo Gómez hasta interceptar Calle Agramonte donde toma por esta incluyendo solo las viviendas al Este de la vía, hasta la Calle Justo Aguilera tomando por esta rumbo Este hasta Calle Cuba, punto de inicio.

Régimen de uso El Plan Director plantea mantener el uso residencial para limitar su desarrollo. La acción urbanística a realizar será la conservación, manteniéndose su trama urbana. Como acciones constructivas se permiten la conservación, reconstrucción, remodelación y restauración, no permitiéndose las ampliaciones ni nuevas construcciones.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 199: La acción urbanística a ejecutar en el sector es la conservación debiéndose mantener su estructura urbana.

Artículo 200: Las acciones constructivas permisibles son la conservación, reconstrucción, remodelación y restauración, no permitiéndose las ampliaciones ni nuevas construcciones.

Artículo 201: Se mantendrán las áreas verdes, de juegos infantiles y descanso de la población.

Artículo 202: Se admiten las construcciones medianeras como separadas por pasillos laterales.

Artículo 203: El puntal libre será de 2,70 y 3,00 m adecuándose a las características de la Calle.

Artículo 204: La altura máxima será de 2 niveles en casos excepcionales.

Artículo 205: Se admite la construcción de viviendas en solares yermos tanto estatales como particulares.

Artículo 206: Las reparaciones y remodelaciones, respetarán la alineación predominante en la manzana.

Artículo 207: Se admite el uso a portales y medios portales con un mínimo de 2,00 m de profundidad, adaptándose en cada caso a las condiciones específicas de cada Calle.

Artículo 208: Los pasillos laterales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

Artículo 209: No se admiten jardines, la edificación comenzará en el mismo límite de parcela.

Artículo 210: Se admiten las divisiones de forma excepcional y siempre que no se

altere la fachada de la edificación y las viviendas reúnan las condiciones mínimas requeridas para su división, según lo establecido por la Ley de la vivienda.

Zona Residencial Periférica (ZRP)

Caracterización General La zona se caracteriza por el mal estado de las viviendas, ausencia parcial o total de las vías e infraestructura hidráulica solo está servida por acueducto, déficit de los servicios vinculados al hábitat. Cuenta con potencial en áreas libres, que permite elevar las densidades y lograr una mayor utilización del suelo urbano.

Derrotero A partir de la intersección de la prolongación de Mariana Grajales y Cavada continuando por esta rumbo Sur excluyendo las construcciones al Oeste de la vía luego por Avenida Ciego de Ávila hasta la Calle Independencia y Avenida Gijón, toma por esta incluyendo solo las viviendas al Oeste de la vía hasta la Calle Agramonte en este punto retrocede pero bordeando por el fondo las parcelas de las viviendas que dan a la Avenida Gijón, bordea la ESBU y la Fabrica

de Tabaco y continua por los límites de parcela, bordea por el Sur la Planta de Filtro, rodea su cerca por el Sur y Oeste hasta topar con el camino a Los Hoyos, rumbo Oeste por esta vía hasta la cerca Oeste de la vivienda de Rodolfo Verdecía, bordeando por el Norte el límite de propiedad, continuando rumbo Este por todos los límites de fondo de las parcelas hasta la cerca del cementerio nuevo, por esta cerca toma rumbo Sur hasta la prolongación de Calle Independencia, continua por esta rumbo Este hasta interceptar la Calle Peralejo, toma por ella hacia el Norte 250 m (bordeando la Hilandería y el área libre que se encuentra al Norte). En este punto toma rumbo Oeste avanzando 80 m hasta la intercepción del vértice Noroeste de la cerca de la Hilandería y la cerca Norte del vivero por donde toma rumbo Oeste hasta el vértice Noreste toma rumbo Norte hasta topar con el camino a Los Altos, toma por éste rumbo Este por Calle 30 de Noviembre hasta interceptar el camino que va desde el Centro de Higiene a las instalaciones de UMBRALES, continua por esta vía 40 m. En este punto toma rumbo Este, bordeando el fondo de las parcelas de las últimas viviendas continuando por los fondos de las parcelas o lotes que dan a Calle Cavada hasta donde esta intercepta la Calle Mariana Grajales, inicio del derrotero.

Régimen de uso El Plan Director de la ciudad define esta zona como residencial. Constituye un área a desarrollar (reurbanización). Como acción constructiva se plantea la ampliación, conservación construcción, reconstrucción, remodelación y restauración. El desarrollo de la zona requiere de un proyecto.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 211: La acción urbanística a ejecutar en el sector es la reurbanización o desarrollo para establecer una estructura urbana con nuevas condiciones ambientales a partir del mejoramiento de los elementos que la integran.

Artículo 212: Las acciones constructivas permisibles son conservación, ampliación, construcción, remodelación y reconstrucción.

Artículo 213: Las acciones constructivas a realizar para cada inmueble estarán en dependencia del proyecto realizado para la zona.

Artículo 214: Las áreas verdes de juegos infantiles y descanso de la población deberán ser estudiadas como parte del proyecto urbanístico de la zona en su conjunto.

Artículo 215: Se admite la construcción en solares yermos particulares y estatales.

Artículo 216: Se preservarán las áreas previstas para servicios, áreas verdes y deportivas según proyecto.

Artículo 217: Las nuevas construcciones y remodelaciones respetarán la alineación predominante en la manzana o dadas por proyecto.

Artículo 218: Se admite el uso de portales y medios portales con un mínimo de 2.00 m de profundidad adaptándose en cada caso a las condiciones específicas de cada caso.

Artículo 219: Se admiten jardines en zonas que su proyecto así lo defina.

Artículo 220: Se admiten divisiones de forma excepcional, cuando las dimensiones y forma de la edificación lo permitan y según lo establecido por la Ley de la Vivienda vigente.

Artículo 221: En las nuevas parcelaciones se cumplirá de forma obligatoria las siguientes condicionales:-

- La ocupación de la parcela será del 67 % y la superficie descubierta mínima será del 33 % que incluye jardín frontal, pasillos laterales y de fondo.

- Se admite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un mínimo

de 2,00 m adaptándose en cada caso a las condiciones específicas del proyecto.

- Se admite el cierre con carpintería metálica y vidrio siempre que exista jardín frontal.
- Es obligatorio el uso de jardín frontal con un ancho o profundidad mínima de 2,00 m adecuándose en cada caso a las condicionales específicas del proyecto.
- Los pasillos laterales tendrán un mínimo de 1,00 m en edificaciones de una o cuatro plantas.
- El puntal libre es planta baja tendrá un mínimo de 2,70 m para la edificación de 1 y 2 plantas.

Artículo 222: Las nuevas construcciones deberán respetar los alineamientos predominantes y contar con una fachada principal frente a la vía.

Artículo 223: Las rampas de acceso a garajes dentro de la parcela no pueden eliminar el jardín y deben mantener como mínima un tercio de la superficie total de este mediante el empleo de canchales y áreas verdes.

Zona de Nuevo Desarrollo (ZND)

Caracterización General Las áreas residenciales de nuevo desarrollo de la ciudad se encuentran ubicada al Oeste del actual área en desarrollo y al fondo de las instalaciones de UMBRALES, llamada parcelación de la Calle 26, en el primero

caso son terrenos particulares pertenecientes a Gino Ortega y Juan Ortega ocupadas por cultivos varios. La segunda área es de tenencia estatal y el uso del suelo es pasto natural en ambos casos presentan buenas condiciones ambientales. Las zonas son las siguientes:-

Zona residencial de nuevo desarrollo Oeste del reparto en desarrollo Pueblo Nuevo.

Zona residencial de nuevo desarrollo parcelación de Calle 26 al fondo de la UMBRALES.

Se localiza el Noroeste del núcleo esta ocupado por viviendas donde se cuenta con distintos estados constructivos, predominando el regular estado, su tipología es variada, techos de fibro, cartón, paredes de bloque o ladrillo. Tiene acueducto pero carece de alcantarillado, la red vial es deficiente, calles de tierra. La zona se adapta para la construcción con buena calidad ambiental. Al Norte del núcleo se caracteriza por viviendas en mal estado, dispersas construidas con materiales no duraderos y desvinculados de las restantes áreas de viviendas. Carece de acueducto y alcantarillado. El estado constructivo de sus viviendas es malo, construidas con materiales de desechos en su generalidad. Tiene déficit en el servicio de acueducto y carencia de alcantarillado.

Derrotero

A partir de la vivienda de Juan Ortega en el camino a Mallorquín se sigue por éste toma rumbo Sureste bordeando el fondo de las parcelas que dan a Calle 2da hasta el límite Norte del Politécnico continua por éste rumbo Oeste hasta los límites del campo toma rumbo Oeste hasta la cerca Oeste límite de estos terrenos por la que se continua rumbo Norte hasta la vivienda de Juan Ortega. A partir de la intersección de calle 30 de Noviembre y el camino que une el Centro de higiene con las instalaciones de UMBRALES, se toma por este último rumbo Sur hasta el límite Norte de UMBRALES por el que continua bordeando también las instalaciones por el Oeste, luego toma rumbo Oeste por el fondo de las parcelas hasta la Calle 26 de Julio por la que toma rumbo Norte, incluyendo solo las áreas ubicadas al Este hasta la vía Centro Higiene-UMBRALES donde inicia el derrotero.

Para la delimitación del sector se parte de un punto situado en el camino del Tamarindo, a 350 mts. De la intersección del Camino de Mallorquín y el Camino del Tamarindo (Calle 2da) sigue por este ultimo rumbo Sureste, incluyendo solo las viviendas con los números nones, hasta llegar al mismo Norte de la policlínica, por esta rumbo Oeste hasta interceptarse con la cerca Este del campo de pelota sigue por esta rumbo Norte bordeando el fondo de parcelas que dan a Calle 2 pasa por el límite Este del Reparto

Militar y continua por el fondo de la parcela hasta interceptar el camino Tamarindo. Partiendo de la vivienda 94 de Juan San, toma rumbo Este hasta la costa, continua rumbo Sur a lo largo del litoral a la altura del acceso a Guardafrontera, toma rumbo Oeste para interceptar carretera a Caletones, toma por esta rumbo Noreste incluyendo las viviendas al Oeste de la vía hasta llegar a la vivienda 94 que fue el punto de partida. Partiendo del vértice Noroeste del límite de propiedad Norte de la vivienda 60 tomando rumbo Sureste hasta el litoral por este en sentido Suroeste hasta el límite de propiedad Sur de la vivienda 40, rumbo noroeste hasta la calle Pedro Martínez, por esta rumbo Noreste hasta llegar el vértice Noreste del límite de propiedad de la vivienda 60 que fue el punto de partida.

Régimen de Uso El Plan Director determina el establecimiento de estas zonas residenciales de nuevo desarrollo para la ciudad de Gibara, para la construcción de edificaciones multifamiliares y el equipamiento asociado a ésta. Las áreas previstas para desarrollar en los próximos años se plantean la transformación tipología de sus viviendas con el fin de recuperar su valor de uso. La acción urbanística a realizar será el Redesarrollo. El plan Director plantea erradicar parte de esta zona por su proximidad al litoral y afectaciones por

penetración del mar. Mal estado de sus construcciones.

Regulaciones Urbanísticas

Artículo 224: Los proyectos urbanísticos de nuevo desarrollo que se elaboren para estas zonas tienen que lograr de forma obligatoria la integración de estas con las áreas urbanizadas próximas desde el punto de vista real, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general.

Artículo 225: La trama o trazado urbano a crear en estas zonas estará constituida por una cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas) que contarán con su correspondiente numeración y rotulación a fin de lograr una mejor identificación por los ciudadanos.

Artículo 226: Los polígonos o manzanas tendrán una orientación a partir de la mejor resultante entre los componentes de soleamiento y ventilación y las características topográficas que eviten las sinuosidades que perjudiquen la accesibilidad de los vehículos y la circulación peatonal.

Artículo 227: Los polígonos o manzanas estarán constituidos por espacios menores o parcelas bien edificables, sobre las que se asentarán las edificaciones y que pertenecerán a esta en calidad de áreas

tributarias, si al realizar el proyecto de parcelación se definen espacios interiores, no pertenecientes a ninguna edificación, se considerarán áreas comunes de todo el polígono se preservará como tales y se proyectará para su uso definido.

Artículo 228: Las edificaciones se ubicarán en las parcelas, aprovechando al máximo las superficies de la manzana ubicándose las construcciones paralelas a las vías y sus fachadas principales se situarán frente a estas.

Artículo 229: Las áreas comunes de la manzana pueden ser empleadas como áreas de juegos infantiles, áreas verdes de estacionamiento, equipamientos.

Artículo 230: En estas zonas no se admiten las viviendas unifamiliares salvo en casos excepcionales sino edificaciones multifamiliares que contarán como mínimo con dos plantas y deberá calcularse la cimentación para una tercera planta, aunque no se ejecute de inmediato.

Artículo 231: En estas zonas se emplearán todas las tecnologías, sistemas y métodos constructivos y estilos arquitectónicos, prohibiéndose el empleo masivo de un mismo tipo de edificio, a fin de evitar monotonía y empobrecimiento de los valores paisajísticos y visuales.

Artículo 232: Los puntales de las edificaciones deben tener dimensiones mínimas de 2,40 m, excepto en plantas bajas que serán como mínimo de 3,00 m y máximo 5,00 m. en las edificaciones destinadas a los servicios.

Artículo 233: Los elementos del mobiliario urbano, requerirán diseños apropiados a las características de estas zonas residenciales de nuevo desarrollo, formarán parte de manera obligatoria, de los esquemas y proyectos urbanísticos aprobados por la misma.

Artículo 234: Los esquemas y proyectos urbanísticos para estas zonas residenciales de nuevo desarrollo, serán elaborados según los procedimientos establecidos y aprobados por la DPPF y el Consejo de Administración Municipal o Provincial del Poder Popular.

Zona de Producción (ZP)

Área No. 1

Caracterización general: Conformada por el área destinada a la Hilandería " Inejiro Asanuma ", Fabrica de Tabacos de Exportación, UEB Gibara perteneciente a la ECOPP y UMBRALES.

Derrotero: Parte de la intercepción del límite del asentamiento con la calle 3ra Pto 1, toma

rumbo sureste por dicha calle hasta llegar a la calle 30 Pto 2, seguimos con rumbo suroeste por la calle 30 hasta llegar a la calle Prolongación Independencia Pto 3, continua por la calle Prolongación Independencia hasta llegar al límite del asentamiento Pto 4, toma rumbo norte y noreste por dicho límite hasta llegar a la calle 3ra y Pto1.

Régimen de uso:

Artículo 235: El PGOU define para esta zona fundamentalmente el uso productivo y industrial. La función residencial en este sector, aunque se permite, está limitada y restringida en algunas zonas.

Área No. 2

Caracterización general: Conformada por el área destinada a ASTINOR (Astillero).

Derrotero: Parte de la intercepción de la calle Independencia y Ave. Rabí Pto 1, toma rumbo este por la calle Independencia hasta llegar a la calle A Pto 2, toma rumbo sureste por dicha calle hasta llegar a la línea de costa Pto 3, continua bordeando el asentamiento por la línea de costa hasta llegar a la calle Francisco Vicente Aguilera Pto 4, toma rumbo oeste hasta llegar a la calle Ronda la Marina Pto 5, continua con rumbo noreste por dicha calle hasta llegar a la calle Donato Mármol Pto 6, toma rumbo este por la calle Donato Mármol hasta llegar a la Ave. Rabí Pto 7, sigue con rumbo norte

por dicha avenida hasta llegar a la calle Independencia y Pto 1.

Régimen de uso:

Artículo 236: Para esta zona solo se permite el uso definido en el PGOU.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 237: No se permite la localización de instalaciones incompatibles o que impidan el inmediato uso industrial y de producción (como viviendas, elaboración de alimentos e instalaciones recreativas).

Artículo 238: Respetar los radios de protección establecidos por las normas para cada una de las industrias

Artículo 239: Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 240: Las nuevas edificaciones socio-administrativas, laboratorios, almacenes, parqueos y garitas de instalaciones cercanas a las vías principales, se localizarán de frente y con acceso hacia las mismas.

Artículo 241: Se prohíbe ubicar frente a la vía principal los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos, talleres con materia prima a granel, que provoquen

suciedad, bancos de transformadores, naves abiertas, plantas de tratamiento, torres de enfriamiento y calderas.

Artículo 242: Cumplir de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de semejante naturaleza.

Artículo 243: Las vías colectoras y de servicio se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes, y su uso será colectivo y común a todas las instalaciones.

Artículo 244: Todas las instalaciones deberán garantizar su conexión a los sistemas tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares. De la misma forma deberán poseer sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación. A tales efectos serán de obligatorio cumplimiento las disposiciones de

las leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

Artículo 245: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas a parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 246: El área correspondiente a la obra industrial debe ser delimitada por una cerca en todos los casos.

Artículo 247: Las cercas entre instalaciones seguirán construyéndose en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80 metros y hasta 3.00 metros en dependencia de las características de dicha instalación.

Artículo 248: Se prohíbe la construcción de nuevas instalaciones y ampliaciones, así como la siembra de árboles y arbustos en las fajas de protección de los corredores eléctricos, específicamente a menos de: 3.65 m en las menores de 33 Kv, 7.5 m para 33 Kv, 15.0 m para 110 Kv y de 25.0 m para 220 Kv; a ambos lados en todos los casos.

Artículo 249: Las redes técnicas sobre el terreno nunca podrán coincidir con las soterradas.

Artículo 250: Se prohíbe la instalación aérea de tuberías correspondientes al alcantarillado o redes de agua contra incendio.

Artículo 251: Sólo se permitirán instalaciones de servicio a las propias industrias, de uso industrial no contaminantes o cuya contaminación no sea con sustancias tóxicas.

Artículo 252: Las nuevas construcciones deberán cumplir los requisitos generales de las normas de protección contra incendios.

CAPÍTULO 5

REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

Artículo 253: A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones de uso de suelo, autorización y licencia de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

SECCION PRIMERA

Solicitudes y trámites.

Artículo 254: Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelos, áreas verdes, espacios públicos y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, y posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable-Utilizable todos expedidos por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las licencias de obra para la conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto para el sector estatal como el privado, serán tramitadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- c) Las licencias de obra para las nuevas construcciones de viviendas en terreno, tanto para el sector estatal como el privado, serán tramitadas por la Dirección Municipal de Planificación Física., previo permiso de uso de suelo y regulaciones urbanísticas, expedido dicha dirección.
- d) Toda acción constructiva incluida la demolición, en la zona declarada de

alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Municipal de Monumento.

- e) Las acciones constructivas de conservación y mantenimiento que según la Ley General de la Vivienda no requieren autorización, ni licencias de obra, aparecen reflejadas en el Capítulo No. 6.
- f) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, deberán contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal de Servicios Comunales.
- g) La Dirección Municipal de Servicios Comunales 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.
- h) La Dirección Municipal de Servicios Comunales es la facultada para mantener la higienización de los solares yermos de tenencia estatal.

Artículo 255: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se regirán por las siguientes indicaciones:

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de

Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.

- b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la Vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atentan 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 el urbanismo.

SECCION SEGUNDA

Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.

Artículo 256: A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de obra:

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación Técnico-Económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d) Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f) Consumos energéticos y de agua.
- g) Cantidad y tipo de residuales.

- h) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 257: Todas la tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, microlocalizaciones, cambios de uso, ampliaciones, etc., caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.

Artículo 258: Las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de Microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.

- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria
 - d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
 - e) Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Municipal de Monumentos y del Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Municipal de Salud.
 - f) Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI).
 - g) Licencia ambiental emitida por el CITMA.
 - h) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
 - i) Compatibilización con la defensa.
- c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnicos constructivos.
 - d) Habitable o utilizable sanitario.
 - e) Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

SECCION TERCERA

Entidades y Comisiones o Grupos de Consulta y Aprobación.

Artículo 260: En los procesos de aprobación de uso de suelo y 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:

Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable-Utilizables.

Artículo 259: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a) Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
 - b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (FAR-MININT), Comisión de Monumentos, Departamento de Suelos del MINAGRI y CITMA.
 - b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Municipal o Provincial de Monumentos.
 - c) Para todas las acciones constructivas incluidas las obras nuevas que requieren licencia de obra, el proyecto

será sometido a revisión por parte del Departamento de Planeamiento de la Dirección Municipal de Planificación Física cuando se trate de una edificación de valor monumental, será sometida a proceso de revisión por la Comisión Municipal de Monumentos.

- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de Revisión de Proyectos de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, la entidad Proyectista y la Dirección Municipal de Planificación Física.

SECCION CUARTA

Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

Artículo 261: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el Capítulo No. 9, relacionado con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, “De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

LISTADO DE OBRAS MENORES QUE NO REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE LA DMPF.

SECCIÓN PRIMERA.

EN LAS EDIFICACIONES.

LISTADO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO NECESITAN AUTORIZACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.

Se establecen un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante las cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial, ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida por la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren a continuación:

Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.

Reparación o sustitución de recubrimientos de montero o enlucido en interiores y exteriores.

Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.

Reparación de grietas en elementos no estructurales.

Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando éste no implique otras modificaciones.

Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.

Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel techo con igual material.

Reparación parcial de la soladura del techo.

Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.

Sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando sean expuestas o estén en áreas exteriores.

Eliminación de filtraciones, tupiciones o salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.

Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.

Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ella no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.

Colocación de mesetas ciegas.

Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permite la circulación de personas o almacenamiento de objetos.

Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin

afectación de los elementos estructurales de la edificación.

Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.

Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.

Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando ésta no implique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.

Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no se afecten elementos estructurales.

Reparación parcial de la carpintería exterior.

Reparación de rejas o sustitución de éstas por otra igual.

Pintura interior y exterior en las vías secundarias.

Sustitución o reparación de la carpintería interior.

Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.

Reparación de pavimento en áreas descubiertas tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas ni registros.

EN LAS VÍAS.

Perfilado de vías cuyo pavimento es de grava o suelo.

Alineación de los paseos y taludes de las vías.

Poda de árboles y arbustos.

Reparación de defensa.

Reparación de los pretiles de los puentes.

Pintura de puentes, señales y defensas.

Limpieza de alcantarillados y puentes.

Reparación de muros de contención, parterres y separadores sin afectar al tránsito.

Instalación de señales del tránsito.

Eliminación de baches, grietas, desplazamientos de material, mantenimiento a juntas de hormigón hidráulico y demás deformaciones, siempre que no interrumpan el tránsito totalmente.

EN LAS REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

Mantenimiento a registros si no afectan la vía u otras redes.

Cambio o mantenimiento de válvulas.

Cualquier otra obra de mantenimiento y reparación que no afecte la vía, otras redes o el tránsito.

Destupir conductora, colectora y conductor del drenaje pluvial si no afecta la vía.

EN LAS REDES DE ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES.

Cambio de postes y transformadores.

Sustitución de conductores o líneas aéreas.

Limpieza de conductores en obras enterradas o soterradas, siempre que no afecten la vía u otras redes.

EN ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS.

Tala de árboles, siempre que sea autorizado por las autoridades competentes (Inspectores forestales, Comunales).

Reparación del pavimento de las plazas que no implique cambio del material.

Reparación y pintura en las plazas, zonas de monumentos, de los asientos, luminarias, glorietas, bustos y demás construcciones monumentales siempre que no implique cambios en su concepción original.

Siembra de arbustos, césped y árboles en las plazas, parques y demás áreas verdes.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES CONSTRUCTIVAS.

MICROLOCALIZACIÓN. Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la

elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

LICENCIA DE OBRA. Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contemple las regulaciones establecidas en el Certificado de Microlocalización.

CERTIFICADO DE UTILIZABLE. Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requerimientos para su inscripción en los registros correspondientes.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

AUTORIZACIÓN DE OBRA. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva para obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

CERTIFICADO DE HABITABLE.

Documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra, ha sido terminada, cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

GLOSARIO DE LOS PRINCIPALES TERMINOS EMPLEADOS.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Accesos: Construcción para la circulación de vehículos y peatones destinadas a comunicar una instalación con una vía.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

- **Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
- **Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
- **Nueva construcción:** obra nueva, nueva edificación.
- **Reconstrucción:** Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
- **Remodelación:** Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
- **Restauración:** Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental

que recuperan las condiciones originales de la edificación.

- **Demolición:** Eliminación física de la edificación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Adaptación o Adecuación: Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura

reguladora y otras características de la edificación.

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

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica

del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos

lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez

concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros precedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de

Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coefficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la

calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

Construcción: Nueva construcción en su totalidad que se realiza en un solar yermo o azotea de una vivienda existente.

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. Conjunto de trabajos de reparación o mantenimiento que se realiza en una edificación para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

Completamiento o Saturación: Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Drenaje Pluvial: Sistema destinado a coleccionar y conducir las aguas pluviales hasta su lugar de vertimiento final. Puede realizarse a través de tuberías, zanjas y cunetas.

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.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

Drenaje Superficial: Se produce sobre la superficie del terreno natural o por una superficie modificada por el hombre.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.

b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

c) Adecuada iluminación.

d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

- Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

- Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

- Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.
- Diseño de microclimas: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la

trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

- Terrazas y azoteas jardín: Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- Huertos y agricultura y urbana.

Edificaciones Medianeras: Edificaciones con paredes comunes, pero que a su vez las separan.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Eje Vial: Línea imaginaria que constituye el centro de la vía en todo su trazado o extensión.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la

ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de

circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

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

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Instalación de Servicio: Son aquellas que prestan servicios a la población (bodegas, escuelas, consultorios médicos, farmacia, talleres de reparación, etc.)

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Laguna de Oxidación: Laguna que se construye con determinados requisitos, donde vierten los colectores del sistema de

alcantarillado, y que mediante procesos naturales se logra una determinada depuración de los residuales.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

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

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación

e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

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.

Mantenimiento: Acción que se ejerce sobre una edificación para evitar el deterioro de sus componentes y protegerla de desgaste.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías

vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones,

presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

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.

Nueva Urbanización: Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

Nuevo Desarrollo: Acción constructiva en zonas residenciales para la nueva construcción de viviendas, que incluye su urbanización (infraestructura técnica y equipamiento).

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para

soportar estructuras de la edificación adyacente.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierta 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.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierta o semidescubierta, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por

columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

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.

Redes Técnicas: Son las redes de infraestructura imprescindibles para una urbanización (acueducto, alcantarillado, electricidad, etc.)

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el

medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas 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.

Renovación: Transformación planificada del medio urbanizado.

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

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: Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o

medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Reposición: Acción que se ejerce sobre una edificación para sustituir parcial o totalmente sus componentes por materiales más duraderos.

Reparación: Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación para sustituir alguno de sus componentes con el mismo material u otro similar.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo

al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se 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.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos,

patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas:

Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

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.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales,

antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos

que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la

parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas (casas gemelas) que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas

y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

CAPITULO 6. TABLAS Y NORMAS GRAFICAS

1. TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

Tipología 1: Grandes manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas, abiertas, con predominio de arquitectura civil pública e industrial, encontrándose en ocasiones la religiosa y militar. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras, por lo general con parterres, parqueos de uso público y áreas verdes rodeando las edificaciones.

Se asocia, fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones, de producción, y espacios públicos y áreas verdes.



Tipología 2: Manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sea regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada a edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar.

Se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.



Tipología 4: Manzanas semicerradas

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida. Corresponde, por lo general, a repartos residenciales previamente proyectados e implementados.



Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas

Puede presentarse en tres variantes, asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios:

-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.

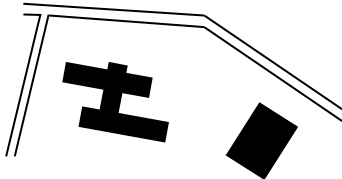
-Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

-Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.

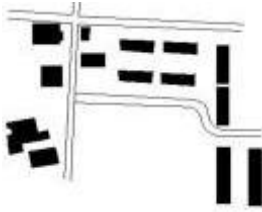


6.10 ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

6.10.1 Grandes manzanas abiertas.



6.10.2 Manzanas abiertas.



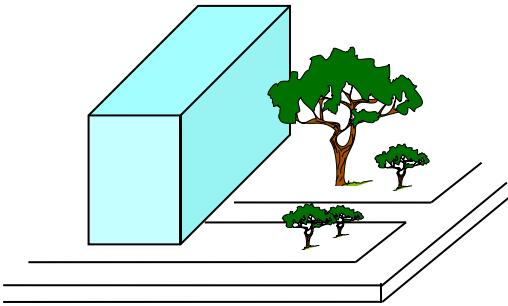
6.10.3 Manzana semicerrada.



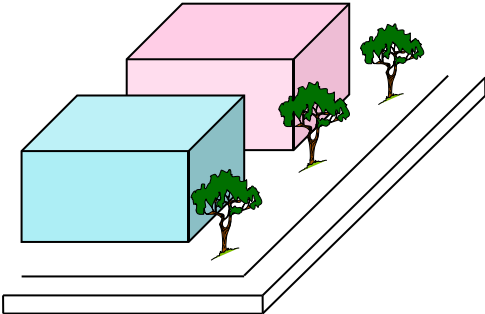
6.10.4 Manzana irregular.



6.11 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.



Franja de jardín



Alineación de fachadas



6.13 TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

- **Tipología constructiva I**

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de hormigón, vigas de madera, vigas de metal y losa o bovedilla.



- **Tipología constructiva II**

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro.



- **Tipología constructiva III**

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de asbesto cemento o planchas metálicas, canalones de asbesto cemento.



- **Tipología constructiva IV**

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro o asbesto cemento.



Ilustraciones

ALINEACIÓN

Los componentes urbanísticos y también arquitectónicos de la alineación constructiva paralela a la calle, de las edificaciones, se corresponden con los principios de la ocupación de las mismas. Se caracteriza por la presencia obligatoria de jardín frontal; portal; pasillos laterales y de fondo; así como también dos líneas de fachada: la primera determinada por la del portal y la segunda por la de la construcción restante.

FRANJA DE JARDÍN



FRANJA DE PORTAL



PASILLOS LATERALES Y DE FONDO



Ilustraciones

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Se identifican como tipos y elementos de fachada, a determinados componentes muy significativos en la imagen arquitectónica de cada edificación y también de su respectiva expresión urbanística, tales como: cercados; basamentos; sótanos y semisótanos; terrazas y salientes; balcones; alturas y puntales; y las marquesinas y toldos.

CERCADOS



BALCONES, LOGIAS Y TERRAZAS



MARQUESINAS Y TOLDOS



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Las tipologías arquitectónicas presentes en la ciudad pueden considerarse ilustrativamente en su concepción general, sin detallarlas dentro de la diversidad morfológica existente en cada una de ellas, con las siguientes definiciones: casas unifamiliares individuales y pareadas o en medianería; edificaciones comunes; edificios multifamiliares y edificios altos configurados como pantallas o torres.

CASAS UNIFAMILIARES EN ESQUINA



CASAS UNIFAMILIARES PAREADAS



EDIFICACIONES COMUNES



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Las tipologías arquitectónicas presentes en la ciudad pueden considerarse ilustrativamente en su concepción general, sin detallarlas dentro de la diversidad morfológica existente en cada una de ellas, con las siguientes definiciones: casas unifamiliares individuales y pareadas o en medianería; edificaciones comunes; edificios multifamiliares y edificios altos configurados como pantallas o torres.

EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



Ilustraciones

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

Los espacios públicos y áreas verdes están identificados acorde con sus características funcionales y morfológicas, de manera de sintetizar así su tipología arquitectónica y urbanística en: parques urbanos; plazas; paseos arbolados; calles y avenidas; parques recreativos e infantiles; espacios abiertos naturales. El espacio semipúblico tiene a su vez una connotación tributaria a partir de su titularidad privada o particular.

PARQUES URBANOS Y MICROPARQUES



PLAZAS Y PASEOS ARBOLADOS



Ilustraciones

VÍAS PÚBLICAS

La red vial conforma eficazmente la estructura urbana existente y sus elementos componentes repiten la acera y el parterre en forma sistemática dentro de la calle, así como también el separador central y las dimensiones de sus calzadas según se trate de vías o arterias principales, menores, colectoras o locales.

VÍAS PRINCIPALES



VÍAS MENORES Y CALLES COLECTORAS



ACERAS Y PARTERRES



Ilustraciones

USOS Y FUNCIONES

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 cuatro Zonas de Intensidad de intervención urbana; ya fuere prohibido, restringido, permisible, preferente u obligatorio, para proporcionarle a las mismas su más apropiada representatividad y caracterización.

RESIDENCIAL ALOJAMIENTO ADMINISTRACIÓN



COMERCIO GASTRONOMÍA SALUD



EDUCACIÓN



DEPORTES



CULTURA



Ilustraciones

USOS Y FUNCIONES

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 cuatro Zonas de Intensidad de intervención urbana; ya fuere prohibido, restringido, permisible, preferente u obligatorio, para proporcionarle a las mismas su más apropiada representatividad y caracterización.

PRODUCCIÓN



RELIGIOSO



SERVICIOS BÁSICOS



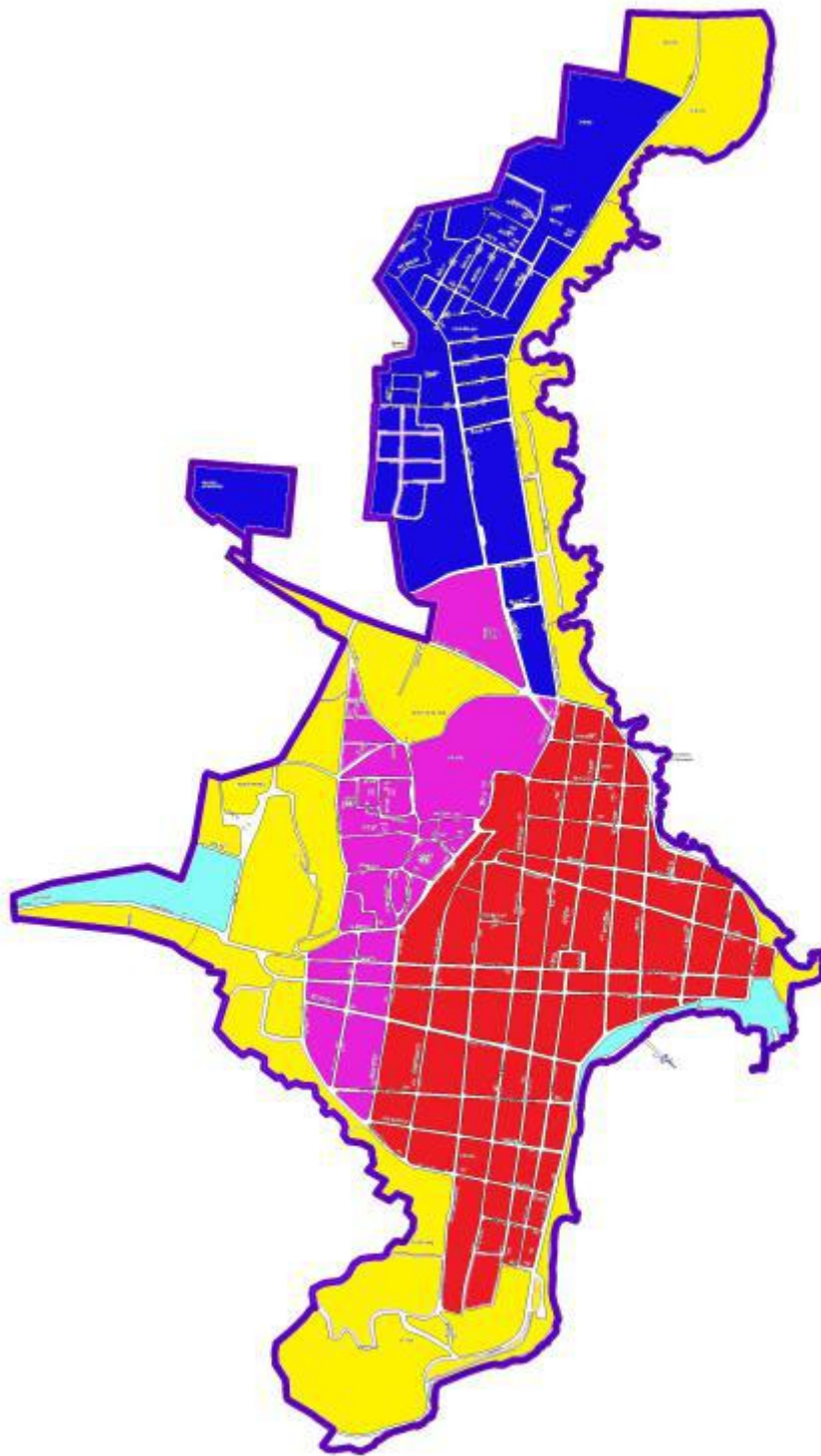
MOBILIARIO URBANO



SEÑALIZACIONES



Plano Regulador.



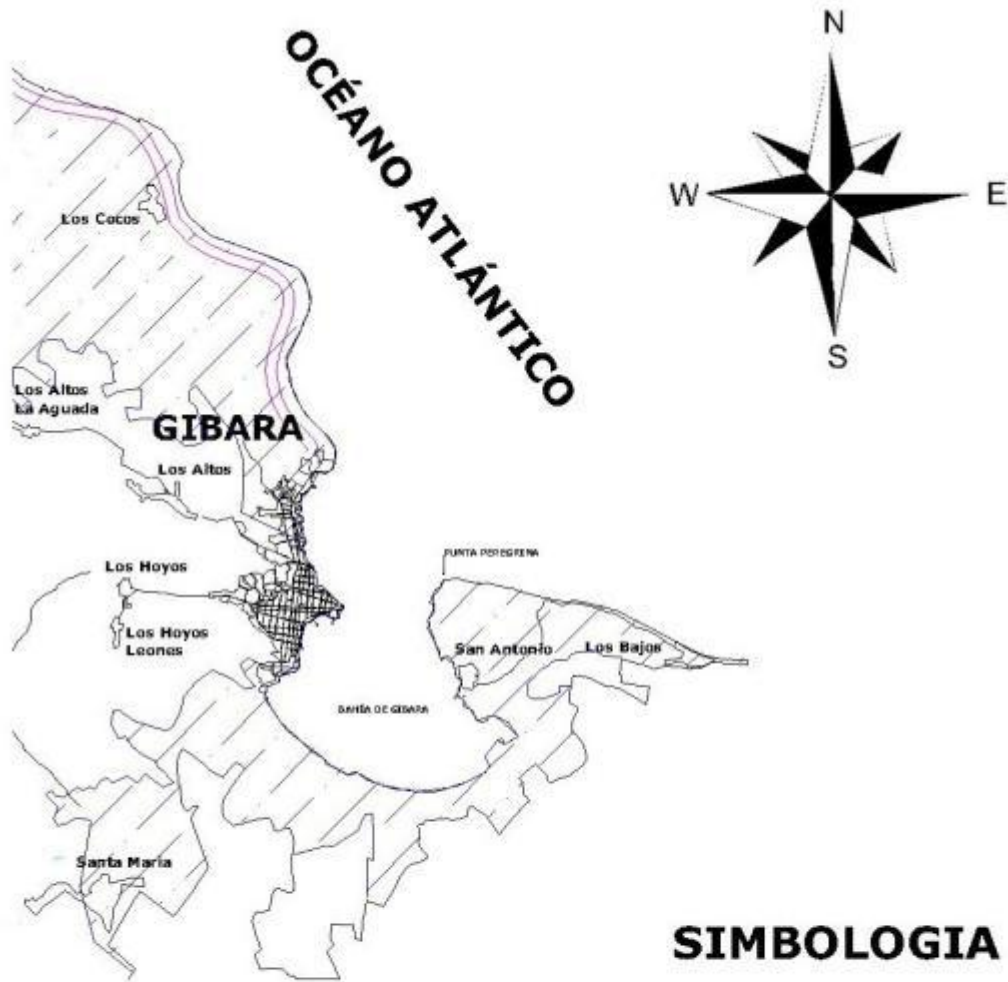
- Zona Centro Histórico
- Zona Residencial Intermedia
- Zona Residencial Periférica
- Zona Nuevo Desarrollo
- Zona de Producción

Plano de parques y espacios públicos.

PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO GIBARA

ESTRUCTURA FÍSICO ESPACIAL Sistema de ocio





SIMBOLOGIA



ÁREA CON PELIGRO DE PENETRACIÓN DEL MAR



RETROCESO DE LÍNEA COSTERA

BIBLIOGRAFÍA.

- CITMA Delegación de Holguín Sistema provincial de áreas protegidas de la provincia de Holguín.
- DMPF Gibara. Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Gibara 2014
- Gaceta Oficial Decreto Ley 212 Gestión de la zona costera La Habana Cuba 2000
- Oficial Decreto Ley 322 Modificativo de la Ley General de la Vivienda La Habana Cuba 2014
- Gaceta Oficial Resolución 54 / 14 Procedimientos para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física La Habana Cuba 2014.
- Instituto de Planificación Física. Normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos urbanos y rurales IPF, La Habana Cuba 2014
- Menéndez-Cuesta González Ibis María. Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo Instrucción Metodológica. Dpto. Urbanismo IPF, La Habana Cuba 2013
- Plan General y Urbano de Uñas, Bocas, Velasco, Floro Pérez y Gibara 2014 y Regulaciones Urbanísticas para los Distintos Núcleos Urbanos.

6.4 Tabla de intervención urbana.

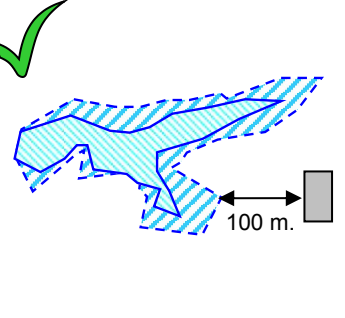
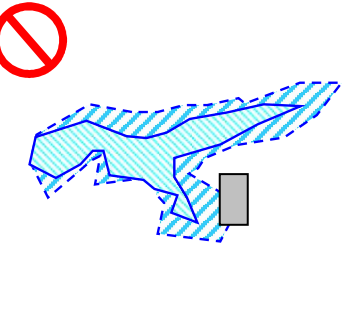
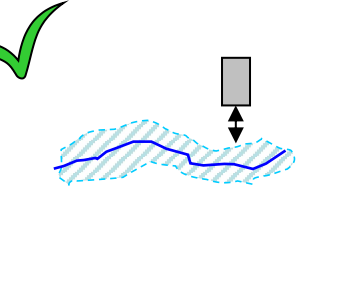
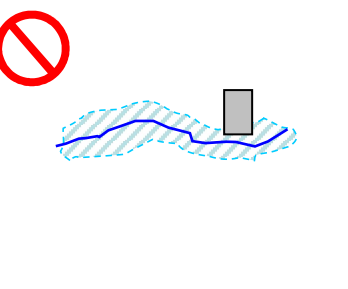
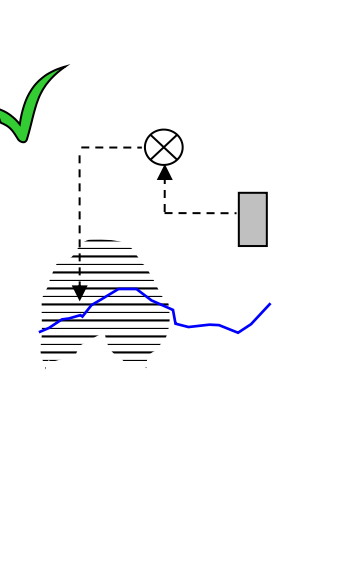
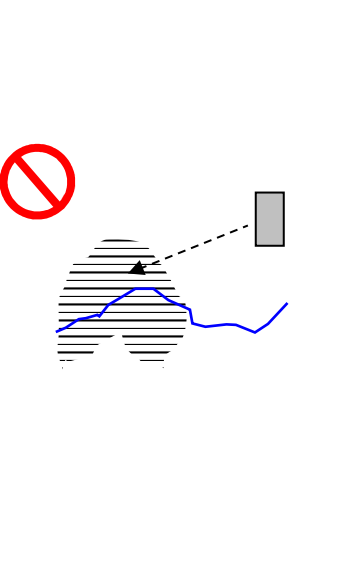
Prohibido - Pro Permisible - Per Restringido - Res Preferente - Pre Obligatorio - Obl															
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
		Renovación	Remodelación	Reanimación	Refuncionalización	Rehabilitación	Completamiento	Nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
Zona Residencial Centro Histórico	Residencial	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Servicios básicos														
	Gastronomía														
	Recreativa														
	Espacios públicos														
	Salud														
	Comercio														
	Educación														
	Deporte														
	Cultura														
Agricultura urbana															
Zona Residencial Intermedio	Residencial	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Servicios básicos														
	Gastronomía														
	Recreativa														
	Espacios públicos														
	Salud														
	Comercio														
	Educación														
	Deporte														
	Cultura														
Parqueo															
Agricultura urbana															

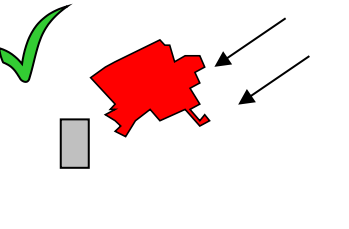
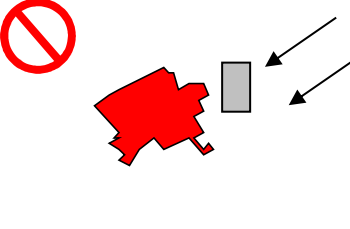
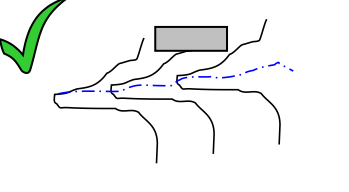
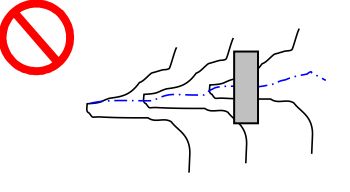
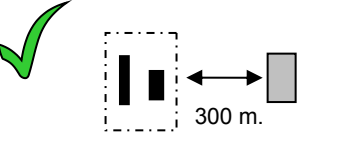
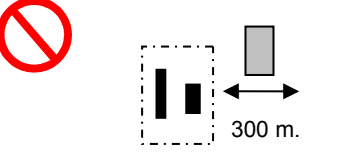
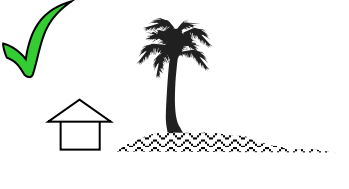

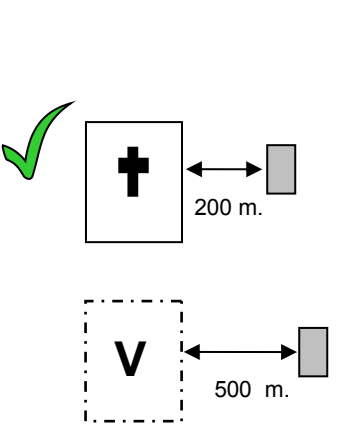
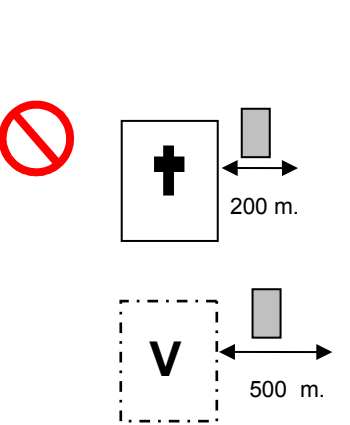
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
		Renovación	Remodelación	Reanimación	Refuncionalización	Rehabilitación	Completamiento	Nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
Zona Residencial Periférica	Residencial	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Servicios básicos														
	Gastronomía														
	Recreativa														
	Espacios públicos														
	Salud														
	Comercio														
	Educación														
	Deporte														
	Cultura														
	Parqueo														
Zona Nuevo Desarrollo	Residencial	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per					
	Servicios básicos														
	Gastronomía														
	Recreativa														
	Espacios públicos														
	Salud														
	Comercio														
	Educación														
	Deporte														
	Cultura														
	Parqueo														
Agricultura urbana															

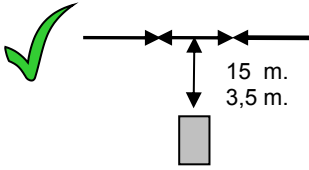
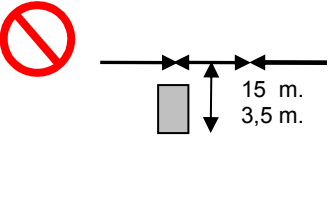
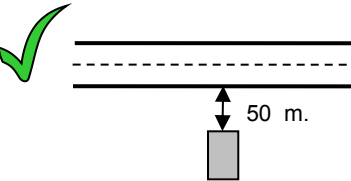
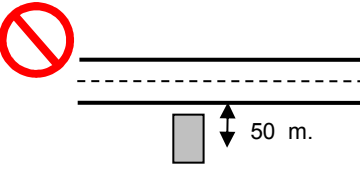
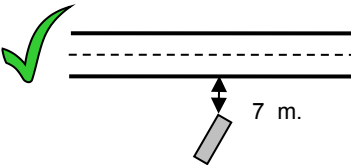
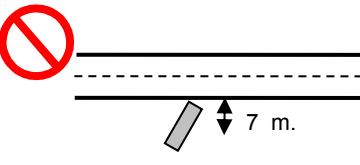
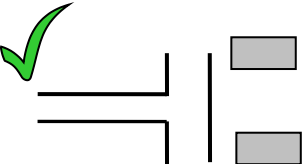

Prohibido - Pro Permisible - Per Restringido - Res Preferente - Pre Obligatorio - Obl

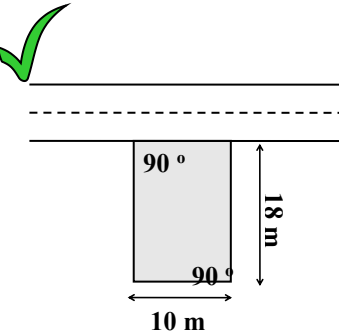
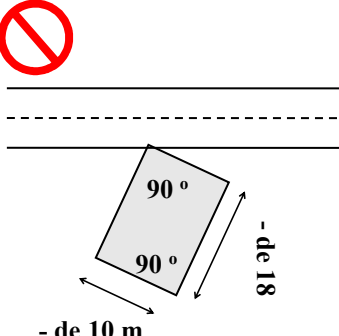
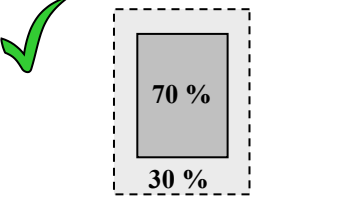
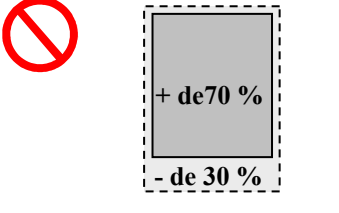
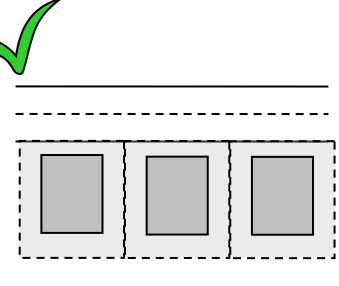
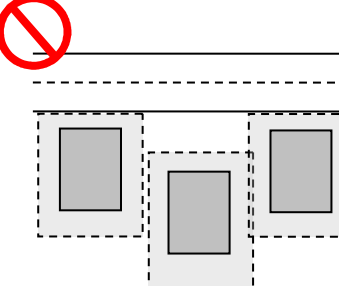
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
		Renovación	Remodelación	Reanimación	Refuncionalización	Rehabilitación	Completamiento	Nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
Zona de Producción	Servicios básicos	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Res	Res	Res	Res	Res	Res
	Gastronomía														
	Salud														
	Comercio														
	Parqueo														
	Agricultura urbana														

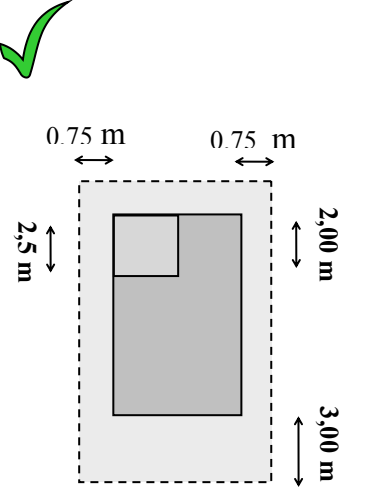
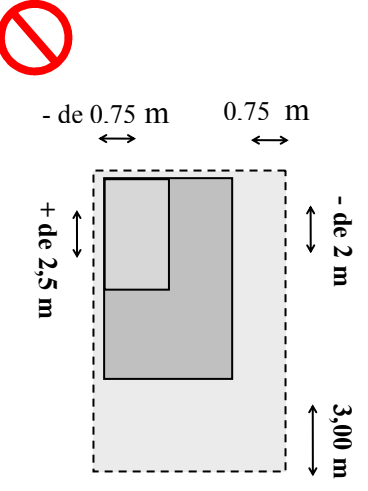
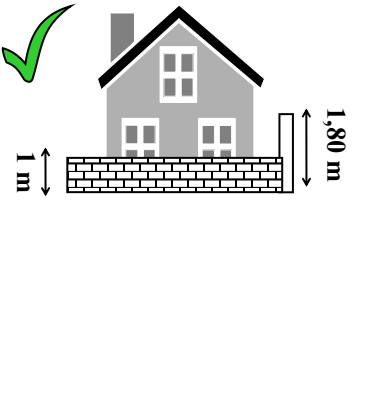
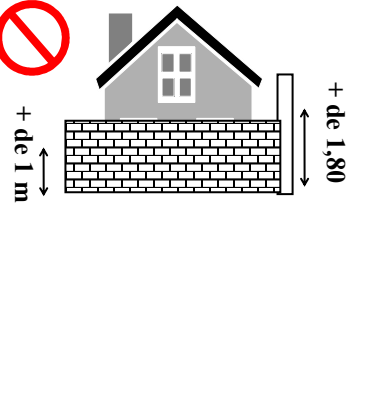
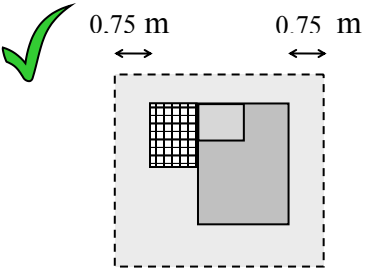
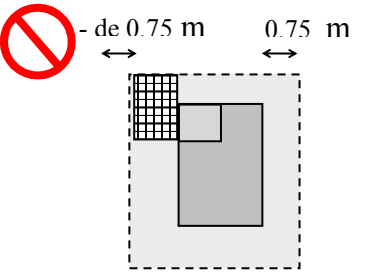
6.16 RESUMEN REGULACIONES GRÁFICAS.

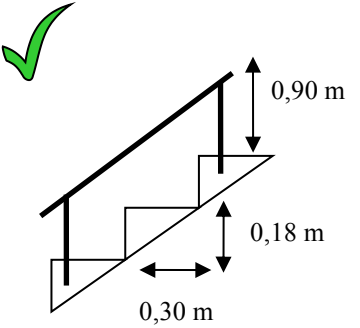
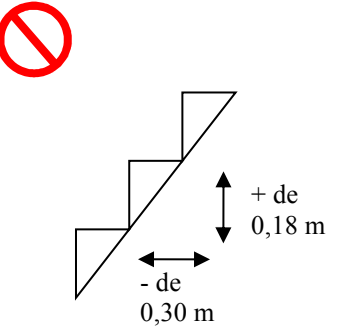
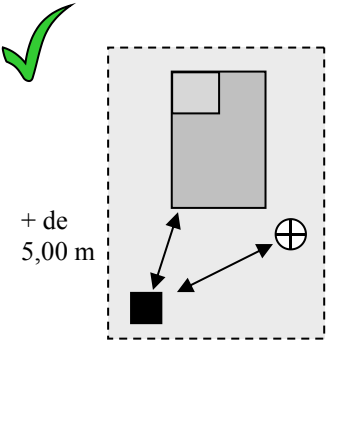
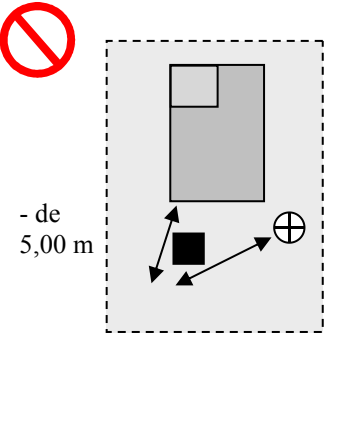
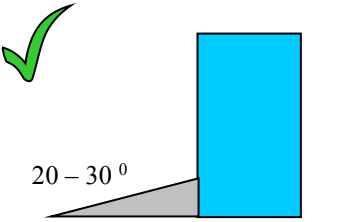
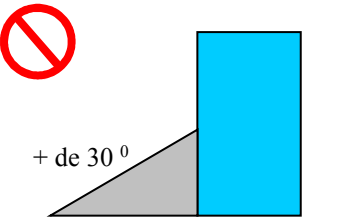
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentre a una distancia mayor de 100 m del área de máxima de inundación de los embalses existentes.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los ríos y arroyos o sus planos de inundación.</p>		
<p>No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los ríos y arroyos.</p> <p>No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas.</p>		

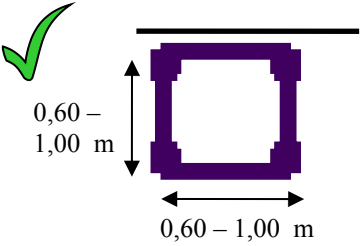
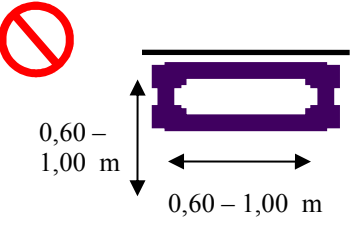
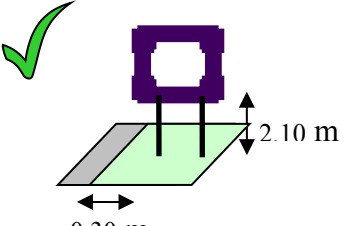
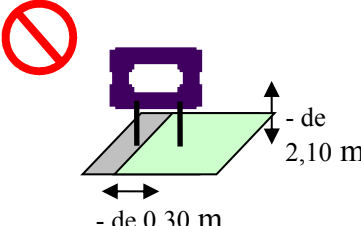
REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas</p>		
<p>Las nuevas edificaciones se ubicarán de forma tal que no interrumpan las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de un radio de protección de 300 m a las cochiqueras rústicas.</p>		
<p>Se permite la construcción de ranchones y otras instalaciones ligeras en la zona de playa siempre que se ubiquen fuera de la duna de arena.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 200 m a partir de los muros que delimitan el cementerio.</p> <p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 500 m a partir de la cerca que delimita el vertedero.</p>		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de las siguientes distancias a las líneas de alto voltaje: 110 Kv: 15,0 m 33 Kv y 13 Kv: 3,50 m</p>		
<p>Se establece una franja de protección de 50 m a las vías de 1er orden, las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.</p>		
<p>Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se ubicarán a 7,00 m del borde exterior de éstas.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera la posible prolongación de las vías que interceptan a otras vías en forma de T.</p>		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas de manera que no conformen espacios libres no utilizables posteriormente.</p> <p>La dimensión mínima de las parcelas para la construcción de viviendas será de 10 m X 18 m o menor en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.</p>		
<p>Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre</p>		
<p>Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.</p>		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Se establece una franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m</p> <p>Se establece una franja de portal de hasta 2,50 m</p> <p>Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.</p>	 <p>0,75 m 0,75 m</p> <p>2,50 m</p> <p>2,00 m</p> <p>3,00 m</p>	 <p>- de 0,75 m 0,75 m</p> <p>+ de 2,50 m</p> <p>- de 2 m</p> <p>3,00 m</p>
<p>En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada, la altura de la cerca no podrá exceder de 1,00 m con murete de hasta 0,60 m y el resto con elementos transparentes y de 1,80 m en los laterales a partir de la 2da línea de fachada y hasta el fondo. Estas medidas se referirán a partir de la viga de zapata.</p>	 <p>1 m</p> <p>1,80 m</p>	 <p>+ de 1 m</p> <p>+ de 1,80 m</p>
	 <p>0,75 m 0,75 m</p>	 <p>- de 0,75 m 0,75 m</p>

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.</p> <p>En las escaleras de acceso a segundo nivel, la contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.30 m.</p>		
<p>Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,00 m aguas arriba de una letrina.</p> <p>Si se decide construir una letrina, la misma deberá estar situada a no menos de 5,00 m del fondo de la vivienda o aguas abajo del pozo para el abasto de agua.</p>		
<p>Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.</p>		

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m</p>		
<p>Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.</p>		
<p>Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.</p> <p>Las instalaciones de señales de tránsito en zonas urbanas deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.</p>	