

# REGULACIONES URBANÍSTICAS CIUDAD HOLGUÍN



**DPPF**  
Dirección  
Provincial  
de Planificación Física



**NAU**  
NUEVA AGENDA  
URBANA CUBANA



2020

## EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Lic. Clara Cárdenas Guerra

Lic. Sulia Euy Sion Rojas

Lic Aniliet Tamayo Hernandez

Proy: Rafael Cuervo Urbino

## REVISION TECNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

## DISEÑO:

Arq. Isidoro Lores García.

## ORGANISMOS COLABORADORES:

Instituto de planificación Física.

Dirección provincial de planificación Física.

Dirección municipal de planificación física.

Arquitectos de la comunidad.

Centro Provincial de Monumentos y Sitios Históricos.

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.

Universidad de Holguín.





## ÍNDICE

Introducción	4
Antecedentes históricos y evolución de la ciudad de Holguín	4
Visión de la ciudad de Holguín	8
Lineamientos del Plan	8
1. Capítulo I. Caracterización de la ciudad	9
2. Capítulo II. Caracterización de las Regulaciones	14
3. Capítulo III. Regulaciones generales de intervención urbanísticas	17
4. Capítulo IV. Regulaciones específicas de intervención urbana	53
5. Capítulo V. Regulaciones de procedimiento	103
6. Capítulo VI. Tablas y normas gráficas	111
7. Capítulo VII. Glosario de términos	145
8. Anexos	154

## **INTRODUCCION**

Las regulaciones para el ordenamiento urbano son una salida del Plan General de Ordenamiento Urbano, y contribuyen a la preservación de la identidad cultural del territorio donde se desarrollan.

Con el objetivo de disponer para la ciudad de Holguín, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las regulaciones urbanas como instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. 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, por los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país.

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 y cumplir con las

premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General para la transformación y preservación de la ciudad.

Las Regulaciones Urbanísticas para la ciudad de Holguín son de obligatorio cumplimiento en toda su extensión territorial, tanto para personas jurídicas, naturales y empresas mixtas con capital extranjero.

### **ANTECEDENTES HISTORICOS**

Holguín es una página de historia, el primer hecho ocurrido en su territorio da inicio a la historia escrita de Cuba y la América y está considerado el acontecimiento más trascendental de la

Edad Moderna. Una pequeña playa, situada en la Bahía de Bariay, sirvió de escenario al arribo de Cristóbal Colón a nuestras costas, el 28 de octubre de 1492.

Los orígenes del primer asiento en el lugar donde hoy se erige la ciudad, se remontan al 4 de abril de 1545, cincuenta y tres años después del descubrimiento, cuando el capitán García Holguín, colonizador junto a Diego Velásquez y participante en la armada dirigida a México al mando de Pánfilo de Narváez contra Hernán Cortés, trasladó su hato de El Yarey, sitio arqueológico de transculturación indo-hispánica a Cayo Llano, pequeño valle rodeado de elevaciones de poca altura, al centro de las cuales se encuentra la Loma de la Cruz, para ese entonces Cerro del Bayado, al cual nombró "Castilla", bajo la advocación de San Isidoro, como el Santo Patrono.

Es a partir de esta fecha que la población de los hatos colindantes se asienta en Cayo Llano, dándole mayor preponderancia a este poblado, que comienza su batalla por el reconocimiento como ciudad e independencia de la jurisdicción de San Salvador de Bayamo a la cual pertenecía.

En febrero de 1751 fue que los reclamos de los holguineros fueron atendidos por el Rey, quien a través de la Real Cédula ordenaba el 18 de enero de 1752 conferir el título de Ciudad y Tenencia de Gobierno; y el primero de enero de 1879, se le confiere el estatus de municipio. Llega a la vida republicana con la presunción de convertirse en capital de la región del norte de Oriente, lográndolo sólo en 1976 cuando la nueva División Política Administrativa

crea la actual provincia de Holguín. Su desarrollo fue favorecido por las condiciones naturales del lugar escogido,

rodeado de cerros y limitado por dos ríos, el Jigüe y el Marañón respectivamente.

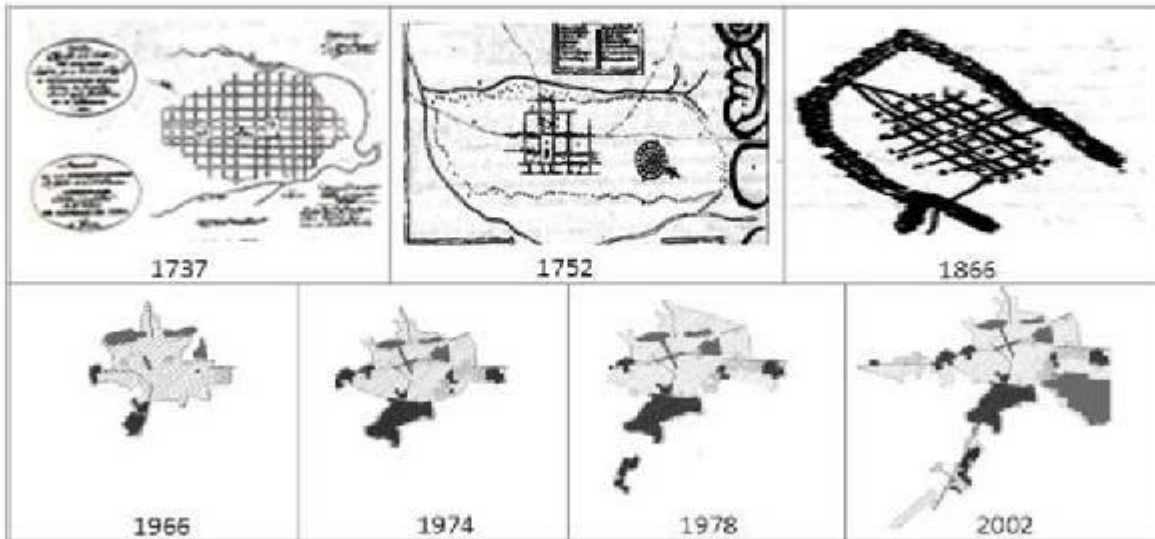


Figura 1: Evolución física de la ciudad de Holguín

Nació apegada a la tierra. Los sitios de labor y ganaderos fueron por mucho tiempo el principal sustento de la población, así como las vegas de tabaco y el cultivo de frutas, lo cual determinó una economía de subsistencia influenciada por el pobre valor agrícola de los suelos y donde la esclavitud no tuvo la trascendencia de otras regiones, en especial las de occidente. Con el advenimiento de la República Burguesa, Holguín se abre a la industria azucarera, se convierte en el granero de Cuba y junto a la apertura del ferrocarril Central y nuevas vías de comunicación le permitieron convertirse en un centro comercial muy atractivo a la inversión de capitales, que por su desarrollo fue el séptimo municipio en importancia económica del país.

Aun así la burguesía citadina no fue lo suficientemente sólida como para revelar su riqueza en la urbanización de la ciudad. Las Leyes de Indias, la forma y condiciones naturales del sitio donde se fundó el asentamiento que dio origen a la ciudad de Holguín, fueron determinantes en la conformación de la estructura urbana que creció en forma rectangular. Su suelo y las maderas de sus bosques cercanos, sirvieron para la fabricación de las viviendas e iglesia que por un período largo de tiempo fueron de madera y embarrado sobre horcones, con techos cubiertos por guano; estos materiales endebles fueron prohibidos a partir de 1812.



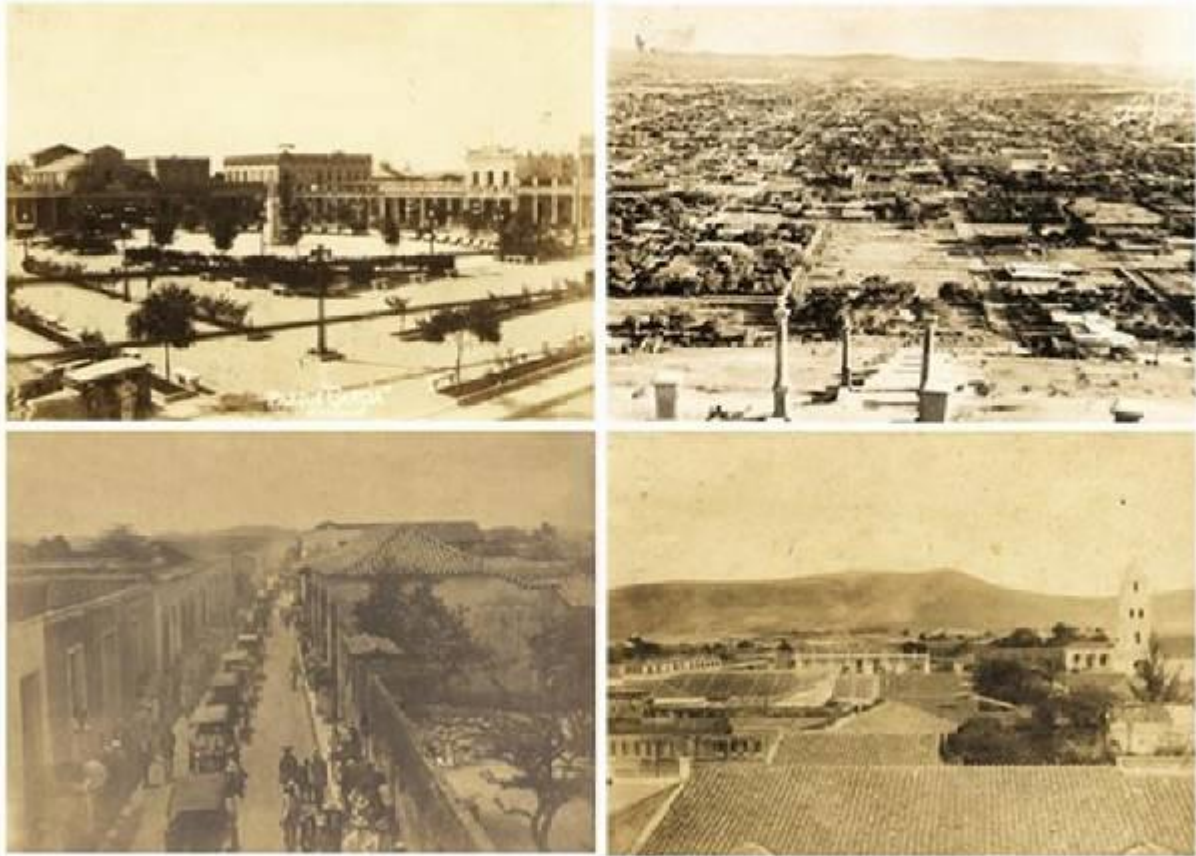


Figura 2: Imágenes antiguas de la ciudad de Holguín

De lo estipulado por las Leyes de Indias, el tejido urbano se concibió reticulado, organizado por calles rectas de tierra trazadas a partir de dos plazas, la Parroquial o de San Isidoro, actual parque Julio Grave de Peralta, de carácter religioso y la Mayor o de Armas actual parque Mayor General Calixto García, destinada a las justas de a caballo y a mercado.

Este primer esquema urbano, delineado por el maestro agrimensor Gregorio Francisco, fue ampliado en 1752 cuando se proclamó el título de Ciudad por el agrimensor de Cuba Baltasar Díaz de Priego, quien rectificó y trazó nuevas calles y la tercera plaza al norte de las primeras, la Plaza Nueva o de San Francisco, en cuyo recinto se construiría

una ermita por la orden religiosa de San Francisco. La idea de los franciscanos no materializó y en su lugar fue edificada la iglesia San José, entre los años 1809 y 1819, nombre que tomó la plaza hasta nuestros días, a pesar que desde 1900 se le nombró con el Padre de la Patria Carlos Manuel de Céspedes.

En 1790 el obispo Antonio Feliú y Centeno bendijo una manzana al sur fuera de los límites del asentamiento para un cementerio que no fue aceptado por la población porque no estaba preparada aún para ser sepultada fuera de la iglesia. Esa parcela devino en 1849 en un hospital de caridad San Juan de Dios con una plazoleta al oeste La Plazuela del Hospital que tomó posteriormente el nombre de una de las

más destacadas benefactoras de la ciudad, doña Victoriana de Ávila, desde 1941 pasó a ser el Parque Templo José Martí.

En 1848, rescatado el terreno cenagoso de la Laguna de Lugones se inauguró La Marqueta o Plaza del Mercado O' Donnell al centro de una manzana con la entrada principal hacia la calle Cárcel. Las plazas Mantillas y la del Ferrocarril de Gibara y Holguín, fueron las últimas en fabricarse en el periodo colonial. La Mantilla fue concebida como un parque jardín para el esparcimiento de las tropas del Cuartel de Infantería que estaba situado en la cuadra aledaña y la plaza del Ferrocarril del Norte que se inauguró el 4 de abril del año 1893, en terrenos de El Llano. Este sistema de plazas conservado en la actualidad identifica a Holguín, dentro del país como La Ciudad de los Parques desde hace ya más de un siglo.

Los terrenos de la Dehesa, a partir de 1898, pasaron a manos de particulares y comenzaron a surgir los primeros repartos o barrios. Hacia el Sur el de Pueblo Nuevo y hacia el Este, el de Vista Alegre. No obstante esa riqueza de espacios públicos, la incipiente ciudad con características de un pueblo rural no vino a despuntar hasta las primeras décadas del siglo XX. Para entonces la población que durante la colonia sólo tenía comunicación con las principales ciudades del país y con el exterior por el puerto de Gibara, habilitado desde 1822, se enlazó desde 1903 al ferrocarril central, y en 1906 por su propio ramal desde Cacocum. En 1910 se colocó luz eléctrica y en 1915 la red telefónica, aunque desde 1906 tenía líneas privadas. En 1930 la Carretera

Central abrió nuevos campos al desarrollo comercial y al tránsito de pasajeros.

Los cambios económicos ocurridos en la etapa republicana, propiciaron que comenzara un proceso constructivo que abarcó la renovación en el centro histórico de viejas edificaciones, la inserción de nuevas construcciones con los estilos en boga en el país y que se rebasara los límites iniciales con el surgimiento de barrios como: La Quinta del Llano, hacia el Norte; el Reparto Peralta al Sudeste del centro histórico; Alturas de Parera hacia el Sudoeste y las entradas a la ciudad. Los adelantos en las redes técnicas, producidos en la década del 50, no abarcaron los barrios de las clases humildes.

Con el triunfo revolucionario, la ciudad entra en otra etapa de desarrollo, a partir de este cambio social se comienza a observar una nueva arquitectura conformada en su mayoría por los sistemas prefabricados para obras sociales y viviendas, surgiendo nuevos barrios residenciales; sin embargo la construcción de redes técnicas, fundamentalmente el alcantarillado estuvieron limitadas.

A partir del año 1976 con la nueva división político-administrativa del país, Holguín se convirtió en una provincia, debido a las fuertes relaciones funcionales que tenía con territorios adyacentes del norte de Oriente y el potencial de recursos económicos, naturales y humanos que posee. La provincia se estructuró en 14 nuevos municipios, siendo seleccionada la ciudad de Holguín, como cabecera de la provincia y el municipio de igual nombre.

### **Visión de la ciudad**

La visión para la ciudad al 2025 es: ciudad compacta, con alto confort, trabajo interdisciplinario en su diseño, aprovechamiento óptimo del suelo, estructura urbana inter-articulada, multifuncional, con equidad en la distribución espacial de los servicios, inclusiva, policéntrica, con ambiente compatible, saludable y verde, económicamente diversificada, altamente productiva y con una calidad de vida adecuada.

### **LINEAMIENTOS DEL PGOU**

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU el cual fue presentado a la Asamblea Municipal del Poder Popular el 12 de Octubre de 2003, y aprobado mediante el Acuerdo No 49 de la V Sesión Ordinaria del XI Período de Mandato y actualizado en el 2007 y 2010 y aprobado en el acuerdo N° 22 de la Asamblea Municipal del Poder Popular el del 25 de enero de 2011.

Principales determinaciones del PGOU que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

- En las zonas de nuevo desarrollo las áreas residenciales prevén las más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 niveles y diversas tipologías, reservando para el desarrollo estatal las que por sus características y localización son de mayor importancia para la ciudad y la imagen urbana, con propuestas de alturas mayores de 2 niveles, en función de la jerarquización de ejes viales y áreas. El proceso

con garantía de tenencia estatal e infraestructura, antes de acometer la apertura de desarrollo será ordenado, sellando las áreas en nuevas zonas.

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

Para las viviendas existentes comprendidas en la franja de ampliación para las vías propuestas (Carretera de Gibara desde Fomento a Camarones, Carretera Central desde las Seis Columnas hasta el Aeropuerto, Calle Frexes desde Carlos Manuel de Céspedes hasta Avenida de los Internacionalistas, Circunvalación desde Carretera de Mayarí hasta Carretera Central vía Habana), se establecen restricciones y sólo se autorizarán obras de conservación y excepcionalmente de reconstrucción y remodelación de edificaciones e instalaciones existentes. Para cualquier inversión debe ser verificado el recorrido de las vías y sobre todo el área en que se proponen ampliaciones y afectaciones. No

deberán autorizarse nuevas viviendas y las áreas que en este sector puedan ser reservadas se utilizarán sólo para el completamiento de la



infraestructura social deficitaria en la zona. Las regulaciones serán estrictas en cuanto a materiales, diseño volumétrico espacial, espacios de jardín, alineaciones, etc.

- En las áreas de uso industrial se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas bajo condiciones de contaminación y desvinculadas del resto de las zonas residenciales y de servicios. Las viviendas existentes serán reubicadas progresivamente a partir de las solicitudes de rehabilitación.
- Las áreas del Centro Histórico declaradas Zona de Protección Patrimonial en marcada en la retícula conformada por las calles: Miró y Mártires, González Valdez y Vidal Pita, incluyendo el área de interés turístico Loma de la Cruz están estrictamente reguladas en cuanto a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como para cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física y la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos para su aprobación conjunta.
- Las áreas de grandes instalaciones de salud, educacionales y deportivas reservarán sus potencialidades para estos fines en función de mantener su identidad y funcionalidad, hacia las vías límites de las mismas. Se admitirá el desarrollo de viviendas y servicios complementarios que contribuyan a su animación.
- Están concebidas las acciones para el rescate y protección del patrimonio cultural y natural con mayor énfasis en el Centro Histórico por su valor patrimonial. En este sentido han sido previstas las más importantes: los accesos principales y el mobiliario urbano.
- El abastecimiento a los establecimientos comerciales deberá realizarse fuera del horario de servicio de las instalaciones para evitar las interferencias a la circulación peatonal y vehicular.
- 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.



- Por su parte las zonas recreativas y de parques están conformadas por el sistema de plazas que

caracteriza nuestra ciudad, las zonas recreativas y de descanso en general.

## **CAPITULO I CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD**

### **Sección primera Derrotero de la Ciudad de Holguín**

Sus límites geográficos se expresan en el anexo 1.

### **Sección segunda Caracterización general**

La ciudad de Holguín, capital de la provincia y el municipio de igual nombre, se encuentra ubicada en la porción central y al Oeste de la provincia, en la región Norte del Oriente del país, limita al Norte con el asentamiento Aguas Claras, por el Sur con el municipio Cacocum, por el Este con el asentamiento Las Biajacas y por el Oeste con el asentamiento Yareyal Cementerio.

Se encuentra enclavada en el área geográfica del grupo de alturas Maniabón, en un valle entre 100 y 120 m sobre el nivel medio del mar (n.m.m.), rodeado por elevaciones entre las que se destacan la Loma de la Cruz y la Loma del Fraile, con alturas superiores a los 300 m sobre el n.m.m. Atendiendo a las forma del relieve, el territorio se puede dividir en dos zonas; Norte y Sur. En la zona Norte el relieve predominante es de pequeñas alturas erosivas y petrogénicas, formando cadenas de alturas residuales, encontrándose residuos cársicos

producto a la sequía actual se encuentran prácticamente secos. El drenaje natural de la ciudad es hacia la

erosivos y superficies cársicas sin clasificación, con un predominio de rocas ígneas, ultrabásicas y vulcanógenas. En la zona Sur la forma de relieve dominante es la llanura marina (denudativa de zócalo, denudativa y ondulada con colinas residuales) y superficies cársicas sin clasificación. Las rocas predominantes son las terrígenos-carbonatadas y las clásticas-carbonatadas.

El clima predominante es tropical

húmedo con características de continentalidad y al igual que en el resto del país se diferencian dos períodos: el de seca, desde el mes de noviembre hasta abril y el de lluvia de mayo a octubre; la media de las precipitaciones anuales es de 1 200 mm, pero en los últimos años esta cifra ha disminuido progresivamente debido a los cambios climáticos que están afectando a la región. La temperatura media es de 25.3° C y los meses de junio a agosto son los más calurosos alcanzándose hasta 35.5° C.

El suelo es del tipo ferrítico púrpura con material de origen sobre serpentinita, poco profundo, ondulado, erosionado, gravilloso, bien drenado y pobre desde el punto de vista agrológico, no apto para la agricultura. Las aguas superficiales están formadas por los ríos Jigüe, Marañón, Mayabe, Holguín, Matamoro y Yareyal y los arroyos Miradero, Milagrito, Los Güillenes y Los Lirios. Estos ríos son de poco caudal y vertiente Sur, perteneciente a la cuenca del río Cauto, unos de los principales acuíferos de la región oriental y del país.

La vegetación predominante está formada por arbustos y especies exóticas y en las colinas que circundan la ciudad, la vegetación es de cuabales (Formación Vegetal Natural), donde predominan las plantas espinosas con hojas pequeñas y duras, consistencia de tallos de poco grosor, resistentes a las épocas de sequías, algunas de las cuales son endémicas de los alrededores de Holguín como: Escobaria cubensis (cactus enano de Holguín), Melocactus holguinensis (Melocactus de Holguín), Spirotecoma holguinensis (Roble de sabana), Coccothrinax garciana (Yuraguana de Holguín), Euphorbia podocarpifolia (rosa o jazmín de sabana); esta última especie está considerada dentro de los símbolos de la provincia.

La densidad de la fauna urbana es baja y está representada principalmente por reptiles, insectos, aves, animales domésticos y aves de corral, los cuales se pueden encontrar principalmente en jardines y áreas verdes, así como, en

- Peralta
- Pueblo Nuevo
- Juan José Fornet
- Santiesteban
- Libertad
- El Llano

#### **Residencial periférico (RPer)**

- Nuevo Llano
- Capitán Urbino
- Ciudad Jardín
- Harlem
- Emilio Bárcenas Alex Urquiola
- Ramón Quintana
- 26 de Julio

los reductos de vegetación natural existentes en la periferia de la ciudad.

### **Sección tercera**

#### **Definición y descripción de las zonas de regulación**

Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones el municipio queda dividido en las siguientes zonas de acuerdo a las diversas funciones (anexo 2).

#### **Centro Histórico (CH):**

Constituye la esencia y origen de la ciudad, donde confluyen todas las funciones y principales valores. Coincide con el principal centro de servicios de la urbanización. Hay predominio de actividades comerciales, administrativas y de servicios. Incluye el sistema de plazas de la ciudad y está declarado como Zona de Protección.

Se encuentra conformado por los Consejos Populares Centro Ciudad Norte y Sur

#### **Residencial intermedio (RI)**

Conformado por los siguientes repartos:

- Zayas
- Luz
- Vista Alegre
- La Quinta
- José Díaz

Conformado por los siguientes repartos y barrios:

Repartos:

- Hilda Torres
- Sanfield
- La Aduana
- Piedra Blanca
- Los Lirios
- Alcides Pino
- El Paraíso

- Antonio Maceo
- Cifuentes
- El Jardín
- Josué País

- Edecio Pérez
- El Recreo de Güirabo
- Villa Nueva

**Barrios:**

- Camarones
- San Rafael
- ITH
- Cruce El Coco
- Pedernales

**Residencial precario (RPre)**

- Colina de la Federación
- La Trampa
- Materias primas
- Campo de pelota
- La Yabita
- Cuba Sí
- Puente Negro
- El tanque Ramón Quintana
- Panificadora
- Fomet
- Faja Loma de la Cruz

**Conformado por los siguientes barrios:**

- Los Guillenes
- El Pití
- Loma de Zayas
- Fondo ITH
- El Yarey
- Guajabales
- Taller de Veterinaria
- Fábrica de refrescos
- La Colorá
- Colina de los Internacionalistas

**Residencial edificios multifamiliares (REM)**

- Reparto Lenin
- Emilio Bárcenas (Fábrica de Cerveza)
- Hilda Torres
- Villa Nueva
- Plaza

**Conformado por los siguientes repartos:**

- Pedro Díaz Coello
- Hermanos Aguilera
- Zayas (parcial)
- El Llano (parcial)
- Iberoamericano

**Residencial de nuevo desarrollo (RND)**

**Localizados en:**

- San Rafael (área entregada en usufructo a Silvia Ester Batista Torres, para cultivo varios y frutales por un término de 5 años)
- El Paraíso.
- Emilio Bárcenas.
- Hilda Torres.
- Distrito Este.
- Fábrica de Cerveza.
- Frente a la Universidad
- Rotonda Piedra Blanca

**Alto valor (AV)**

Valor II: Declarada como Monumento Nacional:

- Plaza de la Revolución.

Se regulan según zona de regulación donde se encuentren enclavados los siguientes casos:

Valor II: Declarados como Monumento Nacional:

- La Periquera.



- Casa Natal de Calixto García.
- Casa del teniente Gobernador.

Valor III: Declarados como Monumento Local.

- Hogar de Ancianos Jesús Menéndez.

Valor IV: Poseen valores relevantes

para la localidad que se desean conservar. (Zona de protección patrimonial).

- Enmarcada en la retícula conformada por las calles: Miró y Mártires, González Valdez y Vidal Pita, incluyendo el área de interés turístico Loma de la Cruz.

### Producción

Se localizan en las tres zonas industriales de la ciudad:

- Zona Industrial Este.
- Zona Industrial Sur.
- Zona Industrial Oeste.

### Grandes instalaciones:

- Aeropuerto nacional e internacional "Frank País"

El resto de las grandes instalaciones que localizan dentro de la trama urbana y otras zonas y se regulan zona de regulación donde se encuentren enclavados, siendo éstas:

- Hospital Vladimir Ilich Lenin.
- Hospital Clínico Quirúrgico.
- Hospital Pediátrico Octavio de la Concepción y de la Pedraja
- Subestaciones Eléctricas:
  - Subestación Holguín, 220/110/34.5Kv.
  - Subestación Mayabe, 110/13.8Kv.
  - Subestación Holguín 1, 110/13.8Kv

- Subestación Guirabo, 110/13.8Kv
- Centro de Carga Zona Industrial Sur.
- Universidad de Holguín sede Oscar Lucero
- Universidad de Holguín sede Celia Sánchez Manduley
- Universidad de
- Holguín sede José de la Luz y Caballero
- Universidad de Holguín sede Comandante Piti Fajardo.
- Escuela Vocacional José Martí
- Escuela de Iniciación Deportiva (EIDE) Pedro Díaz Coello
- Escuela Vocacional Militar Camilo Cienfuegos
- Residencia estudiantil Facultad de Ciencias Médicas
- Facultad de Ciencias Médicas
- Cementerio Holguín
- Cementerio Mayabe

### Espacios públicos y áreas verdes

Incluye los grandes y medianos parques de ciudad; las grandes áreas y complejos deportivos; las áreas verdes de protección; los parques menores urbanos; las tenias, isletas y separadores centrales de las vías; los jardines y parterres.

### Área de interés turístico

Su delimitación responde al área con potencial para este destino y se regula el uso principal y los complementarios o admitidos, bajo un Plan de Ordenamiento Turístico aprobado.

## **CAPITULO II CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES**

### **Sección primera Regulaciones urbanísticas**

#### **Objetivos**

Las Regulaciones constituyen una expresión jurídica administrativa sobre el ordenamiento, el planeamiento y el control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio tangible e intangible, el paisajismo y el medio ambiente urbano, pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural del territorio donde se desarrollan. Por tal razón los objetivos de las regulaciones urbanísticas de la ciudad de Holguín son:

- Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas.
- Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico de la ciudad de Holguín.
- Exigir a través de las permisologías requeridas tanto en personas naturales como jurídicas, la observancia del cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente.
- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos,

culturales y medio ambientales del territorio.

- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido.
- Establecer que las decisiones de aprobación estén debidamente compatibilizadas con el Plan General, los Planes Parciales, Especiales y estudios de detalles realizados.

#### **Vigencia**

Las presentes regulaciones son objeto de revisión o actualización cuando resulte necesario. A tal efecto se derogan las actuales regulaciones urbanísticas de la ciudad de Holguín, aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2011.

### **Sección segunda Premisas conceptuales**

Las premisas identificadas se resumen en la preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de la ciudad expresada en:

- La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por la generosidad de los espacios públicos, el tamaño de la manzana y las alturas, asumiendo la manzana como célula básica.
- El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.
- La diversidad y riqueza de las tipologías y estilos arquitectónicos.
- La fuerte presencia del verde en espacios públicos.

- La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques, avenidas, paseos y calles.
- La calificación de la imagen por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden.
- La identificación de una franja central de la parcelación original como zona de máxima preservación, delimitada por las calles y también la preservación dentro de ella de los tramos de calle con mayor calificación urbana. Entre las calles principales se encuentran: Frexes, Martí, Maceo, Rafael Manduley (Libertad), Aguilera, Garayalde, Cuba, Aricochea, Ángel Guerra, General Marrero (Fomento), Morales Lemus, Máximo Gómez, Pepe Torres, tramo urbano de la Carretera Central y las Avenidas Mariano Torres, Los Libertadores, Internacionalistas, XX Aniversario, Lenin, Cristino Naranjo, Capitán Urbino, Cajigal, Jesús Menéndez y Jorge Dimitrov.
- 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.
- 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.
- La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento

del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales como los comercios y otros servicios en las esquinas con accesibilidad peatonal.

- La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación.
- El desarrollo en altura que deberá producirse logrando la integración morfológica con la manzana y la trama localizados como acentos que enriquezcan el perfil característico de la ciudad.

### ***Sección tercera***

#### ***Regulaciones generales de intervención urbana***

Las Regulaciones Generales son aplicables para toda la ciudad de Holguín, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos contienen normativas de carácter nacional y sectorial. Se desarrollan en el Capítulo III y contienen las siguientes temáticas: Medio ambiente, Conservación del patrimonio, Uso del suelo, Estructura urbana y Morfología urbana.

### ***Sección cuarta***

#### ***Regulaciones específicas de intervención urbana***

Las Regulaciones específicas están dadas para cada una de las 11 zonas de regulación definidas, con todas las especificaciones necesarias.

### ***Sección 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.

#### **Sección sexta**

##### **Tablas y normas gráficas**

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.

#### **Sección séptima**

##### **Glosario de términos**

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

#### **Sección octava**

##### **Anexos**

En anexos se encuentran la documentación gráfica, fotos y dibujos que sirven de complemento, así como de referencia técnica y legal a estas regulaciones.

### **CAPITULO III**

#### **REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

Las Regulaciones generales para la ciudad de Holguín se dividen según dos temáticas transversales en el planeamiento (el Medio ambiente y el Patrimonio, ya sea natural o cultural) y según los ejes de integración del plan (Uso de suelo, Estructura urbana y Morfología). Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas en las cuales se divide la ciudad y a su vez son complementadas con las regulaciones específicas.

#### **Sección primera**

##### **Medio ambiente**

**Artículo 1:** La construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio se establece en zonas destinadas para este fin en el PGOU.

**Artículo 2:** Las chimeneas de establecimientos existentes y propuestas, se elevan 2.5 metros sobre los edificios más altos que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

**Artículo 3:** El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas se realiza en las zonas industriales.

**Artículo 4:** Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:





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

**Artículo 5:** En los trabajos de construcción que impliquen o no una alteración de la topografía, se garantiza un adecuado drenaje.

**Artículo 6:** Los residuales reciben tratamiento primario antes de su evacuación a ríos, arroyos y lagunas.

**Artículo 7:** Toda instalación que genera sustancias contaminantes al medio es responsable de su tratamiento primario antes de su vertimiento.

**Artículo 8:** En las instalaciones sanitarias de servientros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales se colocan trampas de grasa.

### ***Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos***

**Artículo 9:** La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación no genera afectación a las fuentes de abasto de agua a la población

**Artículo 10:** Para la construcción de viviendas o instalaciones se respeta la franja hidrorreguladora de 15.00 m establecida a ambos lados de las vaguadas, los arroyos y los ríos (Jigüe, Marañón, Miradero, Los Güillenes, Milagrito, Matamoro, Mayabe, Almirante, Los Lirios, Yareyal, La Chomba, etc.) y 40.00m del río Holguín.

**Artículo 11:** Se restringe la construcción sobre la cuenca del embalse Güirabo de nuevas viviendas u otras instalaciones sin tratamiento primario de los residuales.

**Artículo 12:** Para la construcción de viviendas o instalaciones se deja franja de protección de 100.00 m a partir de la cota máxima de inundación del embalse Güirabo.

### ***Agricultura Urbana***

**Artículo 13:** El Plan General de Ordenamiento Urbanístico establece el carácter temporal, así como la localización de las instalaciones de agricultura urbana.

**Artículo 14:** La agricultura urbana mantiene su carácter orgánico que evita la contaminación ambiental.

### ***Cementerios y vertederos***

**Artículo 15:** El vertimiento de escombros y residuos sólidos se realiza en las áreas previstas en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

**Artículo 16:** Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se ubican a sotavento y a una distancia de 500.00 m de la zona residencial.

**Artículo 17:** Las instalaciones necrológicas cuentan 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 18:** La construcción de instalaciones dentro del radio de protección de los cementerios está condicionada a su funcionalidad.

**Artículo 19:** El área perimetral de los cementerios está delimitada por muros de materiales sólidos a una altura no menor de 2.00 metros.

### ***Paisaje de verde urbano***

**Artículo 20:** En los espacios públicos se emplean plantas preferentemente autóctonas cuyas características radicales y foliculares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

**Artículo 21:** Los árboles o arbustos en parterres se siembran a 10.00 m de las esquinas.

**Artículo 22:** Las áreas verdes como jardines, franjas de protección u otras, tanto públicas como privadas se mantienen en buenas condiciones y libres de carteles, afiches, vallas, adornos e instalaciones eléctricas y de comunicaciones.

### ***Resiliencia urbana***

**Artículo 23:** Ante riesgos de desastres naturales se incorporan en los estudios,

proyectos urbanísticos y obras arquitectónicas con criterios técnicos para la reducción de vulnerabilidades.

## ***Sección segunda Protección y preservación patrimonial***

### ***Zonas de protección***

#### ***Clasificación de las edificaciones con grados de protección***

**Artículo 24:** Se rige por la Ley N° 2 de "Monumentos Nacionales y Locales" de 1977, las regulaciones para la protección y preservación patrimonial, por lo que todo patrimonio tangible e intangible queda sujeto a la protección y restricciones que establece esta Ley y se consulta obligatoriamente con la Oficina de Patrimonio y Sitios Históricos.

### ***Conjuntos sujetos a protección***

**Artículo 25:** Estos mantienen el carácter de sus funciones especializadas y su tipología urbano-arquitectónica, de importancia tradicional y emblemática para ello:

- a) Se conservan y se mantiene el uso y funciones actuales en las instalaciones, y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones.
- b) Se cumplen, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de alineaciones, jardines, parterres arbolados, cercados, pasillos y otras que le sean aplicables y que se articulan en este código.

### ***Frentes de calles de alto valor***

**Artículo 26:** Se consideran en esta categoría los edificios de esquina que

conformen una intersección de valor arquitectónico y urbanístico.

**Artículo 27:** Los frentes de calle prescritos como de alto valor urbano, son objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación que sea tributario a cada uno de los mismos.

### ***Sección tercera*** ***Uso de suelo***

**Artículo 28:** Se preservan los inmuebles sin uso y solares yermos estatales en áreas esquineras para la localización de equipamiento de servicios.

**Artículo 29:** Los potenciales internos identificados en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico se destinan para el uso habitacional, comercial y de servicios según la zona y las necesidades.

**Artículo 30:** En áreas libres estatales de zonas residenciales se ubican preferentemente los servicios deficitarios ya sean primarios, espacios públicos y áreas verdes.

**Artículo 31:** Las industrias y actividades agropecuarias contaminantes se localizan en las zonas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

**Artículo 32:** La ubicación de huertos y organopónicos en zonas reservadas para nuevo desarrollo tienen un carácter temporal.

**Artículo 33:** Se mantienen las áreas verdes ubicadas dentro del límite urbano para este uso.

**Artículo 34:** Dentro del límite urbano y las áreas delimitadas como suelo

urbanizable localizadas al Noreste de la ciudad no se permutan con fincas particulares; el Ministerio de la Agricultura concilia previamente los compromisos con el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

**Artículo 35:** En edificaciones en los alrededores de plazas, microparques, áreas deportivas, y en locales con funciones comerciales y circulación peatonal en la planta baja del edificio, no se cambia su uso para viviendas.

**Artículo 36:** La ubicación de edificios altos es preferente en:

- a) Zonas de nuevos centros de ciudad, tanto urbanizadas como urbanizables.
- b) Nodos y ejes viales especialmente determinados.
- c) Áreas o sectores prefijados de edificación compacta y que no posean alturas restringidas.
- d) Zonas de cualquier uso, donde se necesiten acentos en el perfil urbano.

**Artículo 37:** Los edificios altos no se ubican en:

- a) Los centros históricos y conjuntos bajo protección patrimonial, turística, ambiental y paisajística, por sus valores arquitectónicos y urbanísticos.
- b) En las zonas y sectores centrales de la ciudad caracterizados por una altura promedio de edificios bajos.
- c) En las zonas donde predominan edificaciones cuya imagen urbano-arquitectónica caracteriza sus propias tipologías.
- d) En repartos típicamente residenciales con bajas y medias densidades, que conforman las

zonas intermedias y periféricas de la ciudad.

- e) En los sitios topográficamente altos que son miradores naturales.
- f) En toda zona que requiera la preservación de edificaciones o de visuales y perspectivas deseables y caracterizadoras del paisaje urbano o de sitios específicos.

**Artículo 38:** Las fachadas continuas superiores a los 30.00 metros de longitud no se aprueban, excepto cuando la tecnología constructiva, el tipo de edificio, su función, altura y localización b determinen urbanísticamente permisible.

**Artículo 39:** Se estipula un máximo de tres niveles en los basamentos.

**Artículo 40:** En la azotea de los edificios no se ubican elementos compositivos que sobrepasen un tercio del área tales como:

- a) Motivos ornamentales como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, canteros u otros.
- b) Cajas de elevadores y de escaleras.
- c) Tanques para agua.
- d) Pretilos, brocales y estanques.
- e) Otros equipamientos o utilitarios

**Artículo 41:** Las facilidades temporales (usadas como depósito de útiles u otros utensilios auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la licencia que la ampare) tienen un carácter provisional; su emplazamiento tiene que ser dentro del área de terreno de propiedad donde se verifique la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento, debiendo demolerse o retirarse una vez

terminadas las obras a las que prestó su servicio.

**Artículo 42:** La construcción e instalación de kioscos y otros establecimientos destinados a las funciones y actividades de recreación son aprobados por la autoridad competente, tienen un carácter temporal y se construyen con estructuras desmontables para su desactivación luego del cese de las actividades en el periodo establecido, el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, retirándolo por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso dentro del plazo concedido.

**Artículo 43:** El cambio de uso de locales para vivienda, en los lugares evaluados a tal efecto por la autoridad competente es previa tramitación con el Consejo de Administración Provincial (CAP).

**Artículo 44:** El ejercicio de las formas de gestión no estatal en espacios públicos solo se realiza en las áreas aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal; en viviendas particulares está sujeto a la existencia de las condiciones espacio - arquitectónicas requeridas para esta función y se rigen por la zona de regulación donde se encuentren enclavadas.

#### **Sección cuarta Estructura urbana**

##### ***Dimensión y forma de las manzanas***

**Artículo 45:** Se respeta, en todos los casos, la estructura urbana tradicional, según lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

permitan la accesibilidad requerida.

**Artículo 46:** Para la concepción de nuevas urbanizaciones se establece:

- a) El crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios y productivos.
- b) El uso de manzanas de dimensiones y formas variables en dependencia del proyecto urbano realizado, se aprovecha y se adapta a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.

**Artículo 47:** La construcción o ampliación en el interior de una manzana está condicionada a un estudio integral de la misma, previa aprobación de los órganos competentes.

#### ***Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana***

**Artículo 48:** Se establece un coeficiente de ocupación y utilización de manzana máximo de un 80% y mínimo de un 70%, determinado para cada una de las zonas de regulación, el que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo; se respeta básicamente el régimen de parcelación individual y también se considera lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios libres existentes entre éstas, son de uso común, garantiza la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.
- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que

**Artículo 49:** La construcción de viviendas es en el borde exterior de la manzana y en los interiores excepcionalmente solo cuando cuente con un acceso peatonal vehicular, no menor de 2.00m.

#### ***Disposición de la edificación en la parcela***

**Artículo 50:** El régimen de parcelación previsto en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico para cada zona es de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 51:** En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratan como principales a los efectos de la calidad del diseño.

**Artículo 52:** En zonas de edificios multifamiliares y Centro Histórico, no se realizan ampliaciones hacia terrazas, pasillos laterales y de fondo, pasillos y patios interiores, patinejos, portales, medios portales al frente y garajes.

**Artículo 53:** La construcción en nuevas parcelas se ajusta a las características de la trama urbana donde esté situada, siempre que cumpla con las regulaciones específicas del mismo.

**Artículo 54:** En las zonas de nuevo desarrollo para esfuerzo propio, en suelo urbanizable, las parcelas se conciben con una dimensión entre 80 m<sup>2</sup> y 150 m<sup>2</sup>, y en áreas de completamiento en suelos urbanizados se adecuan a las características de la zona de la ciudad en que se ubican; en ambos casos las parcelas de esquina se atienen a las dimensiones establecidas en los



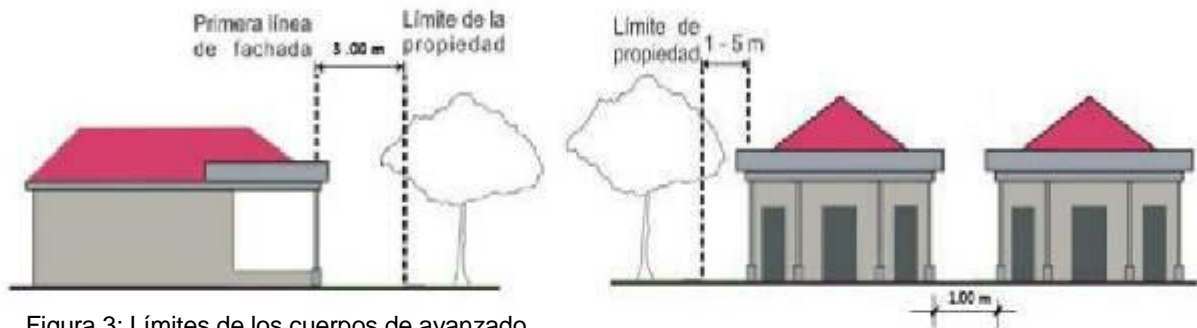


Figura 3: Límites de los cuerpos de avanzado

instrumentos de planeamiento específicos para la zona en cuestión (Plan Parcial).

### ***Alineación de las edificaciones***

**Artículo 55:** Para las nuevas intervenciones constructivas se respetan las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y los salientes se regulan según las características de la zona en que se ubican.

**Artículo 56:** La colocación de metros contadores en la fachada principal está condicionada a la construcción de nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 1.70 metros.

**Artículo 57:** Se establece en nuevas urbanizaciones una línea de fachada, definida hasta 2.00 m a partir del límite de propiedad de la parcela.

**Artículo 58:** En los casos que por razones objetivas se requiera la ampliación de una vivienda sobre el área de patio, eliminando éste, se mantiene un pasillo de fondo con un ancho mínimo obligatorio de 1.00 metro, si funciona como pasillo sanitario o pasillo de tránsito.

**Artículo 59:** Las construcciones mantienen la línea de fachada igual a la

predominante, excepto cuando estas tengan distancias menores de 5.20 m en la avenida Nicio García.

**Artículo 60:** La línea de fachada es la predominante en la Avenida Cajigal, excepto cuando estas tengan distancias menores de 8.5 m al eje de la vía.

**Artículo 61:** Los cuerpos salientes no sobresalen las alineaciones de fachada.

### ***Franja de jardín***

**Artículo 62:** La franja de jardín frontal dentro de la línea o límite de propiedad, se adecua en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.

### ***Franja de portal***

**Artículo 63:** Se respeta la franja de portal predominante en la zona, sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

**Artículo 64:** La primera línea de fachada está retirada 5.00 m del límite de propiedad, o en su caso hasta 9.00 metros cuando exista retranqueo del portal en dependencia de la zona, según

la tipología urbanística definida por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

### ***Pasillos laterales y de fondo:***

**Artículo 65:** El ancho de los pasillos laterales y de fondo se establece de la siguiente manera para las nuevas intervenciones:

- a) Es 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 1.00m.
- 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, tienen 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 es de 3.00 m mínimo.
- c) 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 no disminuyen las dimensiones mínimas establecidas en los incisos anteriores.
- d) En caso de servidumbre de paso se evita la caída libre del drenaje pluvial hacia los mismos y las instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias van soterradas.
- e) De igual modo se ubican soterradamente las instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias desde la

acometida y hacia la disposición final respectivamente, todo lo cual debe tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en las mismas.

### ***Infraestructura vial***

**Artículo 66:** Los registros de las redes soterradas se mantienen al mismo nivel de las vías y no se ocultan con el pavimento.

**Artículo 67:** Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, son restituidos con materiales y resistencia similares.

**Artículo 68:** El cierre de una calle por motivo de interés especial solo se permite con carácter temporal y aprobado por acuerdo de las autoridades competentes.

**Artículo 69:** La construcción de pavimento en las vías está condicionada a levantar el existente, y los trabajos superficiales y subterráneos se realizan previo permiso de la entidad competente.

**Artículo 70:** En la vía pública no se establecen barreras, ni se disminuye la sección vial, no se levanta o desnivela el pavimento, ni se hacen cortes, aberturas u hoyos.

**Artículo 71:** El acopio de materiales en la vía pública se realiza solo durante el tiempo de su carga y descarga y se deja libre de polvo y residuos.

**Artículo 72:** Se respeta la faja de protección de líneas férreas de 15.00 m a ambos lados de eje férreo, preservada con áreas verdes de protección

**Artículo 73:** El cambio de uso de una vía vehicular a peatonal solo es posible cuando en esta exista una alta concentración de servicios, previo estudio urbano de la zona en que se encuentre y en consulta con los organismos involucrados.

**Artículo 74:** Sobre la vía pública y aceras no se colocan bancos, ni se construyen graderías salientes.

**Artículo 75:** Se preserva la franja de ampliación para las vías propuestas, por lo que se establecen restricciones y sólo se autorizan obras de conservación y excepcionalmente de reconstrucción y remodelación de edificaciones e instalaciones existentes; las vías propuestas a ampliar en la ciudad son:

- Carretera Central desde las Seis Columnas hasta el aeropuerto.
- Calle Frexes desde Carlos Manuel de Céspedes hasta Avenida de los Internacionalistas.
- Circunvalación desde Carretera de Mayarí hasta Carretera Central vía Habana.

**Artículo 76:** Se establece una separación mínima desde eje de vías a edificaciones de:

- a) Carreteras de producción: 20.00 m
- b) Vías principales hasta: 8.00 m
- c) Avenidas de 11.00 m hasta 20.00 m según zona de regulación.
- d) Circunvalante: 50.00m
- e) Carretera Central: 30.00m

**Artículo 77:** Se establecen como vías con restricciones urbanísticas para la circulación de carretillas y carretones las siguientes:

- Calle Aricochea desde Pepe Torres hasta Miró
- Calle Luz Caballero desde Pepe Torres hasta Miró
- Calle Martí desde Pepe Torres hasta Miró
- Calle Frexes desde Pepe Torres hasta Miró
- Calle Aguilera desde Pepe Torres hasta Miró
- Calle Arias desde Pepe Torres hasta Miró
- Calle Agramonte desde Pepe Torres hasta Miró
- Calle Garayalde desde Fomento hasta Avenida Lenin
- Calle Cuba desde Avenida Lenin hasta Fomento
- Calle Miró desde Garayalde hasta Aricochea
- Calle Libertad desde Garayalde hasta Aricochea
- Calle Maceo desde Garayalde hasta Aricochea
- Calle Mártires desde Garayalde hasta Aricochea
- Calle Máximo Gómez Garayalde hasta Aricochea
- Calle Pepe Torres desde Garayalde hasta Aricochea
- Avenida de Los Libertadores
- Avenida de los Internacionalistas
- Avenida XX Aniversario
- Avenida Jorge Dimitrov
- Avenida Lenin

**Artículo 78:** Para la realización de proyectos viales se tiene presente que:

- a) En los repartos existentes las secciones no pueden ser típicas y en algunos trazados no cuentan con aceras debido a lo estrecho y sinuoso de los mismos.
- b) Para las nuevas urbanizaciones los viales son secundarios con una

sección de calzada de 6.00m, para dos carriles de circulación de 3.00m c/u, cuneta-contén (0.5m+0.15m), aceras de 1.20m y parterres de 1.50m en ambos lados, con una faja de emplazamiento de 25.00m.

### ***De las aceras***

**Artículo 79:** Las aceras en las zonas de nuevo desarrollo se conciben con dimensiones igual o mayor a 1.50 m.

**Artículo 80:** Si la diferencia de nivel entre un inmueble y la acera exige rampas, pasos o descansos para su acceso, se solucionan sobre su terreno y no sobre el espacio público.

**Artículo 81:** Se mantienen los niveles existentes del pavimento y la acera con respecto a la calle en el frente de una edificación.

**Artículo 82:** En las urbanizaciones los parterres tienen un ancho mínimo de 1.50 metros y contenes integrales de 0.50 metros.

### ***Estacionamientos***

**Artículo 83:** Las áreas de estacionamiento asumen la debida señalización (horizontal y vertical).

**Artículo 84:** Las áreas verdes, jardines y parterres de las vías, se mantienen libres de estacionamientos de vehículos automotores, construcción y emplazamiento de parqueos.

**Artículo 85:** La construcción de parqueos colectivos responde a la aprobación de proyecto integral según la zona de localización, diseño y materiales a emplear.

**Artículo 86:** Los garajes individuales y colectivos, se construyen separados a 10.00 m de las intersecciones y a 30.00 m de las paradas de ómnibus.

**Artículo 87:** Los garajes están en correspondencia con la tipología del inmueble y el entorno en que se insertan.

**Artículo 88:** La adaptación de garajes para viviendas, deben cumplir con los requisitos de dimensionamiento, ventilación e iluminación y estar integrados estéticamente a las viviendas vecinas.

**Artículo 89:** Los accesos de servicio, parqueos o garajes, cuya ubicación sea inevitable por las avenidas, quedan integrados arquitectónicamente a los proyectos de las instalaciones.

**Artículo 90:** La creación de rampas u otras soluciones en espacios públicos para el acceso vehicular a las instalaciones no puede obstruir el drenaje pluvial ni la accesibilidad de las personas al medio físico.

### ***Otras infraestructuras***

**Artículo 91:** En las líneas férreas solo se permiten construcciones de instalaciones propias del ferrocarril y viviendas a una distancia no menor de 15.00 m a ambos lados del eje de la vía férrea.

**Artículo 92:** En las líneas férreas se ejecutan construcciones de instalaciones que sean propias del ferrocarril.

**Artículo 93:** Las tomas de agua para uso social se protegen de cualquier riesgo de contaminación.

**Artículo 94:** Las conductoras de agua no se ubican en zonas bajas de inundación, ni debajo de edificaciones.

**Artículo 95:** No se colocan elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

**Artículo 96:** La localización de nuevas construcciones y actividades no producen incrementos de la demanda de abastecimiento de agua, ni afectan las redes de alcantarillado y drenaje pluvial, hasta tanto se realice ampliación y rehabilitación de las redes.

**Artículo 97:** Se cumple 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, energéticas y de gas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

**Artículo 98:** Las edificaciones nuevas proveen 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.

**Artículo 99:** La construcción de pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo se realiza, dentro de los límites de propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por los órganos competentes. La excavación se separa como mínimo a 1.50 m de la edificación, según la resistencia del suelo.

- a) Se exceptúa en las áreas públicas, tales como, aceras, calles, etc.
- b) La excavación se separa como mínimo a 1.50 m de la edificación, según la resistencia del suelo.
- c) A los pozos de uso público no se le construyen casetas solo se le levanta el brocal a una altura mínima de 0.50m y máxima de 1.00m, se le coloca tapa de protección y se mantienen libres de micro vertederos.

**Artículo 100:** Se mantienen libres de construcción las fajas de protección de las instalaciones, redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas, energéticas y de gas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

**Artículo 101:** Las conexiones a cualquier red técnica (acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones), así como el vertimiento superficial y disposición final de residuales no se realiza sin tratamiento previo y la autorización de la entidad competente.

**Artículo 102:** Las redes técnicas en áreas de desarrollo van preferentemente soterradas si las condiciones del lugar así lo permiten.

**Artículo 103:** La ubicación de cisternas, tanques sépticos y registros de todo tipo no obstruyen el paso peatonal y el brocal de los mismos solo puede sobresalir por encima del nivel de terreno hasta 0.15 m.

**Artículo 104:** No se construyen nuevas letrinas, las existentes son erradicadas y sustituidas por fosas Mouras o tanques

sépticos, hasta tanto se dé la solución definitiva a la evacuación y tratamiento final de los residuales de la ciudad.

**Artículo 105:** La construcción de edificaciones en áreas libres o dentro de la trama existente se realiza previa ejecución de las redes hidrosanitarias y el resto de las redes técnicas concebidas por el Plan Parcial o Proyecto de urbanización.

**Artículo 106:** Las aguas residuales no se conectan al sistema de drenaje pluvial.

**Artículo 107:** La red de acueducto se separa del colector de alcantarillado 2.00 m como mínimo en sentido planímetro y 0.40 m sobre el colector, ambos por el trazado proyectado.

**Artículo 108:** Los tanques sépticos se ubican a sotavento de las edificaciones y su separación es la que regula el organismo competente.

**Artículo 109:** La construcción de nuevas viviendas se dota de red intradomiciliaria de agua, metrocontador y un diámetro mínimo para las tuberías de ½ pulgada.

**Artículo 110:** Las conductoras de agua maestras y colectores principales de alcantarillado tienen una faja de protección de 10.00 m a ambos lados de la tubería.

**Artículo 111:** Bajo las líneas eléctricas, no se realizan construcciones ni siembran árboles de mediano y gran porte, se respeta la faja de seguridad establecida para las mismas de acuerdo a su voltaje de transmisión y lo definido en Norma Cubana

**Artículo 112:** La construcción de las líneas de comunicaciones se cumple lo siguiente:

- a) Para el cable coaxial y otras líneas soterradas la faja de protección es de 2.00 m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.
- b) La separación mínima entre vías férreas de varios carriles (borde exterior) y poste de comunicación es de 7.50 m.
- c) La separación horizontal entre el borde interno del contén de la acera y el lado más próximo del poste es de 0.25 m.
- d) En nuevas urbanizaciones la separación mínima horizontal entre la línea de propiedad y el poste es de 0.50 m.
- e) El conductor (cable eléctrico) más cercano a una construcción o al límite de construcción se separa preferentemente como mínimo 1.00 m.
- f) Las líneas eléctricas de 4.16 kV, 33 kV y 13.2 kV, tienen una faja de protección de 3.50 m a cada lado del eje.
- g) Las líneas eléctricas de 110 kV tienen una faja de protección de 15.00 m a cada lado del eje.
- h) Las líneas eléctricas de 220 kV tienen una faja de protección de 20.00 m a cada lado del eje.
- i) Existe una separación entre las líneas eléctricas y los edificios de:
  - 0.90 m (líneas de 0.3 kV a 8.7 kV).
  - 2.50 m (líneas de 8.7 kV a 15 kV).
  - 3.00 m (líneas de 15 kV. a 50 kV).

**Artículo 113:** Las luminarias del sistema de alumbrado público pueden colocarse en:

- a) Postes (siempre que no obstruya la circulación peatonal y vehicular), fundamentalmente en arterias principales y colectoras.
- b) Adosadas a la pared a mediación de cuadra; estas no sobresalen más de 0.60 m desde la línea de fachada y a una altura mínima de 3.00 m.
- c) Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales; estas pueden salir en ángulo desde la línea de fachada, hacia el cruce de los ejes de ambas vías y a una altura mínima de 5.00 m.
- d) Suspendidas en los techos de portales públicos, a una altura mínima de 3.00 m, alineadas según los ejes de los intercolumnios.

**Artículo 114:** En la construcción de infraestructuras es preferente el uso de tecnologías asociadas a los sistemas energéticos y pluviales innovadores y sustentables en cuanto a servicios públicos; la recolección, almacenamiento y reutilización de aguas grises y de lluvia en cada parcela reduce la necesidad de infraestructuras pluviales y los costos asociados con su manutención.

**Artículo 115:** La solución de abasto de agua y tratamiento de residuales para las nuevas construcciones se realiza con soluciones colectivas salvo casos excepcionales compatibilizados con los organismos correspondientes.

**Artículo 116:** El vertimiento, por cualquier medio, de aguas grises y negras no se realiza hacia la vía pública; estas aguas se envían a las tuberías colectoras que tiene toda edificación, las

que conducen el líquido hasta la alcantarilla o fosa, según el caso.

**Artículo 117:** La colocación de tuberías y/o accesorios de acueducto no se realiza por encima del nivel de las aceras y vías.

**Artículo 118:** Las aguas pluviales de las edificaciones con fachada directa hacia la vía pública se evacuan mediante bajantes conectados a colectores soterrados.

**Artículo 119:** Los contenedores para la recogida de residuos sólidos se ubican a 0.30 m del borde interior de la acera en las áreas que lo permitan, sin obstruir la circulación peatonal.

**Artículo 120:** Los colectores se construyen en las áreas de edificios multifamiliares en el borde interior de la acera, y la abertura para facilitar la extracción de los residuos sólidos domiciliarios no genera visuales desde la vía.

**Artículo 121:** Las instalaciones para el tratamiento de los residuos sólidos están situadas a una distancia de 1.5 kilómetros de la ciudad, cuentan con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes y cuentan con área suficiente para el almacenamiento, ubicadas en lugares no visibles desde las áreas residenciales, carreteras principales y alejadas de líneas, cumbres, cauces y vaguadas abiertas.

**Artículo 122:** Las instalaciones para el tratamiento de los residuos sólidos disponen de sistemas que eviten filtraciones a embalses y cursos de agua.

## **Sección quinta** **Morfología urbana**

### **Tipos y elementos de fachada** **Cercados**

**Artículo 123:** La altura máxima de las cercas es de 2.10 metros en los laterales y de fondo a partir de la segunda línea de fachada y de 1.50 m al frente con un 60% de transparencia; en caso de no cumplirse las dimensiones mínimas de pasillos la transparencia es aplicable a los muros laterales y de fondo.

**Artículo 124:** Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior se utilizan rejas metálicas, balaustres sobre muretes ciegos, mallas peerle, setos vivos, entre otros siempre que se ajusten a las características del reparto.

**Artículo 125:** Los cercados frontales dejan transparente como mínimo dos tercios de su superficie; en los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada se usan muros ciegos en toda su dimensión, siempre que no afecten la ventilación e iluminación del inmueble colindante.

**Artículo 126:** En edificaciones de esquina la dimensión y características del cercado frontal son aplicables al lateral que da hacia la calle a partir de la segunda línea de fachada, mientras no interfiera la visibilidad vehicular.

**Artículo 127:** El cercado de edificios multifamiliares se realiza de manera integral en toda edificación multifamiliar con igual solución de diseño, siempre que las características del edificio y la zona de regulación lo permitan y cumple con los requisitos siguientes:

- a) El proyecto se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las áreas de uso común existentes en los fondos de las edificaciones se ocupan con funciones definidas y su cercado garantiza el acceso a la infraestructura existente y la circulación peatonal
- c) El acceso a las cajas de escaleras y los pases en los edificios no se limita.
- d) En edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público, se mantienen libres de cercados u otros obstáculos.

**Artículo 128:** La construcción de muros de contención en límite de propiedad se construye a mayor altura de lo estipulado cuando estos sean imprescindibles, para salvar desniveles topográficos.

### **Vistas y luces**

**Artículo 129:** Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble y en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

**Artículo 130:** Las puertas o ventanas de los inmuebles en el 1er nivel no abren 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.



**Artículo 131:** La apertura de ventanas y rompimiento en las paredes medianeras se realiza con consentimiento del dueño de la edificación contigua; este se hace por escrito ante notario, de lo contrario, no tiene fundamento legal, y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

**Artículo 132:** Para abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia mínima de 2.20 m.

**Artículo 133:** Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo se abren ventanas de luz, pero no de vista, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

**Artículo 134:** Se abre una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

**Artículo 135:** Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente (patios, pasillos etc. de uso común) a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4.40 m, la distancia legal se cuenta desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier

construcción avanzada; esta misma regla se aplica, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

**Artículo 136:** Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared u otro elemento, el que abre las vistas gestiona con la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se pueden abrir.

**Artículo 137:** En construcción saliente como azoteas, balcones, terraza, graderías o escaleras, etc., no se permite la vista recta; todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menos distancia, si construye una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0.70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

**Artículo 138:** El derecho de la apertura de luces en paredes medianeras o contiguas está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

- a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no se mire a la propiedad vecina.
- b) Que por dichos rompimientos no se dañe la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- c) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2.10 m desde el piso interior de la habitación contada desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
- d) Las ventanas de luz se definen con barras de hierro de  $\frac{1}{2}$  pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se ponga rejilla

metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

**Artículo 139:** El que compra una medianería en que hay abiertas luces, no obliga a su condueño a suprimirlas.

### ***Jardines***

**Artículo 140:** En la zona que existe la condicional de jardín esta es obligatoria y se atiene a las siguientes determinaciones:

- a) Sus dimensiones se ajustan a las predominantes en la zona en que se encuentran.
- b) Se localizan en los jardines frontales cisternas siempre que enmascaren y su brocal no sobresalga más de 0.20 metros.
- c) Se pavimenta hasta un máximo de 40% de los mismos.
- d) Los elementos ornamentales o de ambientación tales como fuentes, esculturas, glorietas, carpoch y lámparas, ocupan el 50% de los mismos.
- e) La construcción de escaleras para acceso a plantas superiores es ornamental, transparente, no ocupa el 50% de superficie y no afecta espacio público o de uso común.

**Artículo 141:** Los jardines tienen un ancho de 5.00 m y se pavimentan sólo en casos excepcionales.

**Artículo 142:** El área de jardín no se utiliza para otras funciones.

### ***Portales (públicos o privados)***

**Artículo 143:** Esta franja o elemento de fachada, se atiene a las siguientes prescripciones:

- a) Su forma y dimensión se adecua a la predominante en la zona que se encuentra.
- b) Donde existe el portal de tránsito público mantiene su carácter, no se cierra ni se colocan muretes.
- c) El cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original se realiza siempre que no produzca afectación estructural a las edificaciones, a su expresión arquitectónica, ni directa o indirectamente a colindantes.
- d) Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integran a la tipología de la edificación de que se trate, se permite una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar, se utilizan rejas, balaustres, marquetería de aluminio, vidrio y combinada, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.

**Artículo 144:** Las remodelaciones o nuevas construcciones en zonas donde existen portales cuentan con dicho espacio obligatoriamente.

**Artículo 145:** Las dimensiones (profundidad y puntal) y características (tipo de columnas, elementos decorativos, cornisas y pretiles) de los portales nuevos a ejecutar se corresponden con los existentes y es de tipo corrido y uso público; en la zona de valor patrimonial IV no se cierran ni delimitan.

### ***Alturas***

**Artículo 146:** La altura de las edificaciones sobrepasa la predominante en la manzana, bajo la

elaboración y aprobación de un estudio del perfil urbano.

**Artículo 147:** Las edificaciones que se insertan en la trama existente, ajustan su altura, distribución de pisos, cornisas, balcones, salientes de pilastras y columnas a lo ya existente y lo que predomina en el entorno.

**Artículo 148:** 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 incluyen 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 120 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de altura.
- b) Se ocupa 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.
- c) En las calles con declive, la altura del edificio se mide desde el punto medio de sus fachadas.
- d) En edificios, con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducen combinando las reglas anteriores según el caso.

## ***Puntales***

**Artículo 149:** El puntal mínimo varía en dependencia del uso que tenga la edificación.

**Artículo 150:** Se mantiene el puntal exterior predominante en la zona, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

**Artículo 151:** El puntal mínimo para viviendas de nueva construcción es de 2.40m.

**Artículo 152:** En mezanines, garajes y carporch se admite un puntal mínimo de 2.10m.

**Artículo 153:** La pendiente de las cubiertas de hormigón para la caída de las aguas pluviales se realiza dentro del límite de la propiedad, de no ser posible se realiza la conducción de las aguas del escurrimiento de la cubierta mediante bajantes hasta el sistema de drenaje pluvial de la vía.

## ***Sótanos y semisótanos***

**Artículo 154:** La construcción de sótanos y semisótanos, se realiza siempre que no existan impedimentos por razones urbanísticas y de la defensa, o las condiciones del suelo y manto freático lo impidan.

**Artículo 155:** La construcción de sótanos y semisótanos se establece solo en los casos que lo determinen los órganos de defensa, su construcción no se realiza en zonas de alta vulnerabilidad; para su construcción se establece lo siguiente:

- a) El sótano aprovecha el área de jardín, pasillos y patios, siempre que esté dentro de los límites de

propiedad y no sobrepase en su altura la rasante de la acera; el techo del sótano se convierte en piso de la franja de jardín y tiene en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

- b) En el semisótano, se tiene como altura máxima exterior 1.20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto, y si sobrepasa esta dimensión se considera como una planta más; puede ocupar desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.
- c) Los sótanos localizados debajo de espacios públicos son cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad estructural de la obra.
- d) El que construya sótano y semisótano es responsable de los perjuicios que ocasione a terceros, tome o no las precauciones exigibles.

### **Basamentos**

**Artículo 156:** Los basamentos de las edificaciones se ocupan preferentemente con uso no residencial y no sobrepasan las tres plantas, con un tratamiento diferenciado funcional y expresivamente.

**Artículo 157:** La incorporación de basamentos para servicios en edificios en alturas, se localizan fundamentalmente en vías principales, amparados en proyecto.

### **Salientes**

**Artículo 158:** Los tipos y profundidad de los salientes están sujetos a los predominantes en la zona donde se ubica la edificación.

**Artículo 159:** El vuelo de los balcones se ajusta a las dimensiones predominantes en el entorno.

**Artículo 160:** La separación de los balcones a los linderos del terreno o ejes de medianería es como mínimo de 1.00m.

**Artículo 161:** En zonas donde la línea de construcción colinde con la acera o existan paseos peatonales, las portadas o vidrieras no pueden sobresalir de la línea de fachada.

**Artículo 162:** Los salientes en laterales y fondo se permiten, siempre que se mantengan las dimensiones mínimas requeridas en los pasillos existentes.

**Artículo 163:** El saliente en el frente de las edificaciones se adecua al predominante en cada zona de regulación establecida.

**Artículo 164:** Cuando coincide la línea de fachada con el borde interior de la acera, las puertas y ventanas abren hacia el interior en la planta baja de cualquier tipo de instalación.

**Artículo 165:** En planta baja, cuando la fachada colinda directamente con la acera y existen portales de uso público, las rejas se colocan sin rebasar la pared utilizada y abren hacia el interior.

**Artículo 166:** La utilización de perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpías, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías se coloca dentro de las instalaciones destinadas a la comercialización.

**Artículo 167:** Los aleros tienen un ancho máximo de hasta 0.70 m por el frente y 0.40 m por los laterales; su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal, inclinada o construida por combinaciones de estos elementos.

### ***Logias, balcones y terrazas***

**Artículo 168:** Las terrazas, balcones y demás prevén la construcción de barandas de protección de 1.20 m de altura mínima.

**Artículo 169:** Los tanques de agua no se colocan en balcones, terrazas ni adosados a los muros de edificaciones de más de un nivel.

**Artículo 170:** Se permite la colocación de antenas de radio o televisión en balcones, terrazas y otros que no sean visibles desde la vía pública.

**Artículo 180:** Se construyen logias a partir del segundo nivel de la edificación, ateniéndose a las siguientes consideraciones:

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

### ***Pasajes***

**Artículo 181:** Los pasajes públicos peatonales que den acceso a locales

comerciales de planta baja y a los patios interiores de las edificaciones son la vía de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente el acceso a varios servicios en planta baja; son techados o no, siendo su altura libre mínima la de las plantas bajas colindantes.

### ***Marquesinas y toldos***

**Artículo 182:** Un saliente en la planta baja de un edificio es considerado como marquesina o toldo, cuando tiene más de 0.70 m en su voladizo, y su forma es plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o las combinaciones de estos elementos.

**Artículo 183:** Si proyecta sobre la acera, su saliente es el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura mínima de 2.50 m, su estructura es libre o sustentada por tensores superiores, sin utilizar apoyos verticales.

**Artículo 184:** Si proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín, no cubre más del 30 % de la superficie total del área libre o jardín y su altura sobre el nivel del piso no es menor de 2.50 m.

**Artículo 185:** Sobre las marquesinas solo se colocan anuncios comerciales que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la autoridad competente.

**Artículo 186:** Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios se confeccionan de lona, materiales plásticos o metálicos en función de la tipología arquitectónica 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:

- a) Verticales: Colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura mínima sobre el nivel de la acera es de 2.40 m.
- b) Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente es el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura mínima sobre el nivel de la misma es de 2.50 m; si proyecta sobre el pavimento de la calle su saliente no sobrepasa el ancho de esta reducido en 1.00 m y su altura mínima es de 4.50 m.

**Artículo 187:** Los cordeles o mecanismos con que se sujetan o manipulan los toldos, quedan a una altura de 2.80 m sobre el nivel de piso terminado.

**Artículo 188:** Los mismos tienen un diseño e imagen adecuada, y son retirados si se encuentran deteriorados.

### **Medianerías**

**Artículo 189:** Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía, una calle o un camino.
- b) Cuando el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace, él primero, sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o deja el espacio establecido y regulado entre su construcción y el solar del vecino.

**Artículo 190:** Las señales que indican que una pared es medianera no tienen fuerza legal alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

**Artículo 191:** Cuando no existen títulos, los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera, son los siguientes:

- a) Una pared, de las llamadas en general de cierre, es medianera cuando el caballete presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo es cuando el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.
- b) Puede considerarse como medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de dos paramentos; en el caso de que esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, no es pared medianera, probando éstos que pertenecen al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.
- c) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta) variando el grueso sólo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posesiones, se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, el propietario de la posesión a cuyo lado existan

estas señales, tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales

estén

practicados en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

**Artículo 192:** Una medianería es en todo o en parte; en general, es medianero sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

**Artículo 193:** Se presume la servidumbre (derecho de una cosa o heredad sobre otra) de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o patios, sitios en asentamientos urbanos.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

**Artículo 194:** Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería cuando:

- a) En las paredes divisorias de los edificios existan ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casa de madera.
- b) La pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior releje o retallo.
- c) La pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.

d) Sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y

arquitrabes, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no las contiguas.

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

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

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

**Artículo 195:** Los derechos que da la medianería son:

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

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

c) Ninguno de los propietarios de la pared medianera puede, raspar el grueso para apertura de alacena,

nicho, etcétera, aunque roce menos de la mitad del grueso.

**Artículo 196:** El dueño de una pared medianera tiene la obligación de pedir al vecino el permiso para realizar acciones, cuyo consentimiento consta en el expediente de la licencia de construcción que se solicita en la entidad competente; en caso de negarla éste, se nombran peritos que informan el modo de hacer las obras y las precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad al vecino.

**Artículo 197:** Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa daño grave al otro vecino, se reparan los daños y perjuicios que ocasionaron en la ejecución de estos derechos.

**Artículo 198:** En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocación de canales salientes para la evacuación de las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la que ejecuta cualquiera de estas obras.

**Artículo 199:** En paredes medianeras no se arrima algo que acarree perjuicio a su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

**Artículo 200:** Cuando el propietario de una edificación cuyas paredes divisorias no sean medianeras, trate de derribarlas, tiene que avisar a los dueños de las contiguas, solicita a estos la autorización para la verificación a su cargo de los apuntalamientos que sean indicados.

**Artículo 201:** Todo lo previsto en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan dos contiguas.

**Artículo 202:** En las nuevas construcciones se permite la medianería, y luego sobre ellas contiguas, las que se atienen a las mismas condicionales para las primeras.

**Artículo 203:** Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera, se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo

**Artículo 204:** Cuando derribada una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desplomen las de ésta, el responsable de la demolición restituye los daños.

**Artículo 205:** En la reparación o restauración de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observan las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es sólo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera sólo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuyen entre los ocupantes en proporción a la superficie que cada uno disfruta, pero sólo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.



d) La regla anterior es aplicable sólo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso éste corre exclusivamente con los gastos.

**Artículo 206:** Toda pared medianera se reconstruye siempre como estaba antes, a menos que tenga menor grueso que el reglamentario.

**Artículo 207:** Si uno de los propietarios fuera el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, repone cornisas, adornos, etc. que los otros ocupantes tuviesen por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruya por ser inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

**Artículo 208:** Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observan las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 209:** El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio a nadie.

**Artículo 210:** Toda pared medianera tiene que repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez:

- a) Cuando se presentan grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el

repello (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de sus caras.

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

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

**Artículo 211:** El propietario que renuncia a la propiedad de la pared medianera lo hace a todo lo que la compone; pero vuelve a adquirir su derecho a la parte correspondiente de terreno y de materiales, cuando después de hecho el abandono se arruina la pared medianera y no se vuelve a levantar en el término de un año; el que abandonó su derecho a medianería la adquiere de nuevo pagando la parte proporcional del valor actual de la medianería y terreno sobre el que se funda.

**Artículo 212:** Del mismo modo el vecino que adquiera la medianería de una pared que otro ha levantado sobre una que ya era medianera, puede hacerlo, pagando el valor proporcional de la parte de la pared cuya adquisición pretenda, así como la parte proporcional del costo y gastos accesorios de la nuevamente levantada sobre ella.

**Artículo 213:** Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo es, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quiera imponerle, puede reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta todo su costo y gastos accesorios.

**Artículo 214:** Si la pared cuya medianería se adquiere, se encuentra en mal estado, y soporta la carga actual,

es de cuenta de ambos propietarios el reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios; pero si el que adquiere la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez, es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado al abono de una indemnización al vecino por el mayor recargo.

**Artículo 215:** Cuando un vecino adquiere la medianería de una pared levantada sobre otra que ya lo era, y la nuevamente adquirida necesita reconstruirse, su primer dueño puede eximirse de ese gasto, abandonando su derecho a ella, siempre que no la grave con edificios; desde este momento la propiedad es del otro vecino, quien la reconstruye a su cuenta y abona la indemnización correspondiente por el mayor recargo de la medianería inferior.

**Artículo 216:** La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y la conservación de las vallas, setos vivos y zanjas también medianeras, se costean por todos los ocupantes que tengan a su favor esta medianería en proporción al derecho de cada uno; sin embargo, todo ocupante puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga una edificación suya.

**Artículo 217:** Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, puede igualmente renunciar a la medianería, pero son de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

**Artículo 218:** El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria adquiere la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

**Artículo 219:** Si la pared medianera no resiste la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla reconstruye la medianería a sus expensas y si para ello fuese necesario darle mayor espesor, debe dárselo de su propio costo.

**Artículo 220:** Los demás propietarios que no hayan contribuido a darle mayor elevación o profundidad a la pared, pueden, sin embargo, adquirir los derechos de medianería sobre ella, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se ha dado mayor espesor.

**Artículo 221:** La eliminación de la medianería se ejecuta, tanto en el interior como exterior de la vivienda en zonas, sectores o áreas donde esta no constituya un elemento característico.

**Artículo 222:** La contigüidad o medianería se realiza en los casos en que las dimensiones de las parcelas o características del lugar no permitan el cumplimiento de lo regulado en cuanto a pasillos y área ocupada por la construcción.

**Paleta de color:**

**Artículo 223:** En las edificaciones multifamiliares u otras similares no se

aplica pintura en una o varias secciones de manera independiente, tanto en lo correspondiente a muros, carpintería y herrería.

**Artículo 224:** La pintura exterior en las edificaciones, no afecta los rótulos de las calles y placas con los números de las edificaciones, mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles entre otros.

**Artículo 225:** Sobre contenes, postes y troncos de árboles no se aplica pintura.

**Artículo 226:** Sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros no se aplica pintura, sólo es objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

**Artículo 227:** La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro se realiza después de proceder a su reparación.

**Artículo 228:** La pintura mural se realiza en el exterior de un edificio previa solicitud y autorización a la entidad competente, la que va acompañada de un boceto en colores de la obra.

**Artículo 229:** Los propietarios y administradores son los responsables de las fachadas de los edificios que ocupan, las mantienen limpias y en un estado adecuado, que no ofrezca peligro, cumpliendo el término que se fije la entidad competente.

### ***Mobiliario urbano***

**Artículo 230:** Para la colocación del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de basura y otros, se requiere de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

### ***Paradas de ómnibus***

**Artículo 231:** Las paradas de ómnibus se dotan con bancos y elementos de protección ante causas atmosféricas (asoleamiento y lluvias) y su diseño cumple con Norma Cubana 391-1:2012 "Accesibilidad y utilización del entorno construido por las personas".

### ***Cabinas telefónicas***

**Artículo 232:** La colocación de cabinas telefónicas no interfiere la circulación peatonal, ni la visibilidad vial.

**Artículo 233:** La colocación de cabinas telefónicas adosadas a muros o colocadas en aceras dejan libre 1.00 m como mínimo que permita la circulación peatonal; se ubican a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.00 m, para que no obstaculice la libre circulación peatonal.

**Artículo 234:** Para la garantía de una adecuada accesibilidad tienen 1.50 m de altura, ajustada a la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

**Artículo 235:** Los teléfonos públicos no se colocan contiguos a entradas principales a inmuebles y en partes de

fachadas donde existan elementos decorativos.

### ***Bancos***

**Artículo 236:** Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios públicos no obstaculizan la libre circulación de personas, utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y son fabricados con materiales resistentes a la intemperie.

**Artículo 237:** La ubicación de bancos se realiza teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

### ***Luminarias***

**Artículo 238:** Se mantienen los elementos existentes en el sistema de alumbrado público (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.); los que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, tienen una altura mínima de 2.20 m para las peatonales y 4.50m para las vehiculares, que garantizan el confort lumínico-ambiental del área donde se ubiquen.

**Artículo 239:** Para los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público se utilizan diseños tradicionales o contemporáneos, compatibles con el contexto y resistentes al intemperismo.

**Artículo 240:** Se iluminan de manera uniforme calles, parques y espacios públicos en general evitando zonas de sombras y se refuerza la iluminación en pasos peatonales, cruces y desniveles.

**Artículo 241:** Los fustes de las luminarias se colocan sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

### ***Cestos de basura***

**Artículo 242:** Los cestos de basura se ubican a treinta centímetros del borde interior de la acera en las áreas de circulación y concentración de personas, no obstaculizando el paso de peatones.

**Artículo 243:** Las dimensiones de los cestos a colocar en las áreas verdes, de estar y de recorrido, no deben obstruir la libre circulación peatonal y se integran a la tipología urbanística y arquitectónica predominante.

**Artículo 244:** La fijación de los cestos de basura se realiza de manera estable y segura, en el suelo o adosada en muros, a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

### ***Gráfica urbana***

**Artículo 245:** La colocación de gráficas urbanas requiere de la aprobación por parte de los organismos competentes, para lo cual se presenta la documentación establecida.

**Artículo 246:** El diseño gráfico en muros, así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano, se realiza, previa selección y aprobación por las instancias correspondientes de las áreas donde se ubiquen.

**Artículo 247:** La fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, no se realiza con pegamento u otro material

que dañe la superficie de las mismas cuando estos requieran ser retirados.

**Artículo 248:** El rotulado y señalización de calles y plazas, se localiza en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

**Artículo 249:** La recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades, se realiza previa consulta con los órganos competentes

**Artículo 250:** Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, son regidos por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física para cada una de las zonas de regulación establecidas.

**Artículo 251:** En las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, no se colocan elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien; en ningún caso esta ornamentación conlleva el daño o

deterioro de los inmuebles y se retira por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó, según el artículo 68 del Decreto Ley 55 "Reglamento para la ejecución de la Ley 2 de los Monumentos Nacionales y Locales".

**Artículo 252:** La colocación de dos carteles de identificación de instalaciones se realiza uno hacia la vía y otro de carácter peatonal en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con ésta.

**Artículo 253:** La altura de colocación de las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas no obstaculiza el tránsito peatonal y/o vehicular.

**Artículo 254:** Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no exceden de 0.10m de espesor y se colocan a una altura mínima de 2.10 metros (que no constituya una barrera arquitectónica), en dependencia de la altura de la edificación se colocan hasta 3.0 metros de altura.

**Artículo 255:** Los anuncios, carteles o señales que se coloquen sobre la vía tienen desde su borde inferior a una altura mínima de 4.5 metros con respecto a la rasante; ningún anuncio comprendido en este artículo tiene más de 3.50m<sup>2</sup>.

**Artículo 256:** La identificación de los espacios públicos es mediante placas con iluminación suficiente para que se sean adecuadamente visibles.

**Artículo 257:** Las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas, no contienen exceso de información escrita, y se escriben en nuestro idioma oficial

respetando las reglas ortográficas y gramaticales.

**Artículo 258:** La colocación y características de los elementos anunciativos, ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente, cumplen con lo siguiente:

- a) El diseño se realiza con un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías importantes, de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental, así como las de interés turístico.
- b) Los soportes y medios portadores son duraderos y estructuralmente resistentes.
- c) En postes de instalaciones eléctricas, luminarias del alumbrado público y arbolado no se utilizan con estos fines.
- d) Se colocan en mástiles o postes creados para tales fines, tótem y adosados o colgados en paredes.
- e) No interfieren visuales deseables o necesarios en intersecciones viales, espacios públicos o privados, en la libre circulación peatonal o vehicular, en los accesos principales o de servicio a edificaciones, en escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registro de redes, aéreas o instalaciones soterradas.
- f) Todos los elementos anunciadores se mantienen en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización.
- g) En el caso de los carteles lumínicos se cumplen las normas referidas a la protección de

instalaciones eléctricas expuestas al intemperismo.

**Artículo 259:** Se permite la utilización de madera, metal, cristal y plástico, en la elaboración de anuncios con iluminación o sin ella, previo análisis y correspondiente autorización.

**Artículo 260:** Se pueden colocar rótulos de bronce a relieve o planos, en los exteriores de edificios previo análisis y correspondiente autorización.

**Artículo 261:** Los elementos para anunciar pueden ser colocados en las fachadas principales de las edificaciones y en muros de cercados exteriores, ya sean adosados directamente o colgados y fijados perpendicularmente a los muros, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

**Artículo 262:** Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocan tanto perpendiculares como adosados, siempre en la segunda línea de fachada y su área es evaluada en cada caso.

**Artículo 263:** Los elementos anunciadores pueden estar provistos de iluminación artificial, debiendo cumplir con:

- a) Aplicar técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
- b) Es obligatorio mantener encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno, en caso de rotura son reparados en 72 horas.

**Artículo 264:** La colocación de anuncios de gran porte se realiza en edificios con azotea o terraza descubierta, no puede sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilos, cornisas y aleros y dejando un espacio libre no menor de 2.0 metros desde la azotea hasta el borde inferior, los referidos anuncios tienen como máximo 50.00 m.

**Artículo 265:** Los anuncios sobre azoteas deben permanecer alumbrados y no impiden el libre acceso a las vías de escape para casos de emergencia o entorpecen el libre tránsito de las personas.

**Artículo 266:** Las dimensiones de los anuncios, carteles y vallas están comprendidas en un rango entre 5.0 y 9.0 metros de largo y de 3.0 a 5.0 metros de ancho, oscilando desde 15.00m de área como mínimo hasta 45.00m como máximo, pudiéndose establecer varias dimensiones de carteles.

**Artículo 267:** Se pueden colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos y organizaciones, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que tienen vialidad interurbana; en zonas no urbanizadas las vallas se colocan en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan impedimentos normativos.

**Artículo 268:** La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno es aproximadamente de 1.5

metros; dicha separación no es mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

**Artículo 269:** El área máxima permisible para la ubicación de vallas es de 50.00m y se emplazan en ángulos de 30 ° con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

**Artículo 270:** Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocan en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10 y 3.0 metros según el puntal de la fachada.

**Artículo 271:** Los rótulos se colocan paralelos a la vía pública adosados en las paredes (tipo tarja) y no exceden de 1.5 cm de espesor.

### ***Otros elementos del mobiliario urbano***

**Artículo 272:** La colocación de elementos de delimitación en puntos de ingreso a áreas peatonales (cadenas, delimitadores vehiculares etc.), no obstaculizan el acceso de unidades de emergencias como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales y tienen que considerar las normas de accesibilidad vigentes para el público en general.

### ***Aspectos técnico constructivos***

**Artículo 273:** Las acciones constructivas ya sean urbanísticas o arquitectónicas se establecen en dependencia de las características de cada una de las zonas y sub-zonas de regulación.

**Artículo 274:** A las viviendas ubicadas en barrios precarios a erradicar, no se le realizan acciones constructivas.

**Artículo 275:** Las viviendas ubicadas en barrios precarios a reordenar y zonas vulnerables o de riesgos y que lleven consigo cambio de tipología, no se le realizan acciones constructivas, hasta tanto no se tenga aprobado el estudio definitivo (Plan Parcial) y la legalidad de los inmuebles.

### ***Materiales de construcción***

**Artículo 276:** La construcción de viviendas y otras edificaciones se ejecuta con materiales duraderos.

**Artículo 277:** Las nuevas construcciones en zonas de alta concentración de edificaciones no se emplean yarey o guano como material de cubierta.

**Artículo 278:** Se incorporan al tratamiento de las fachadas materiales resistentes al intemperismo, que posibiliten alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

### ***División y unificación de viviendas***

**Artículo 279:** La división y unificación de viviendas se realiza cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan y siempre que cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

**Artículo 280:** La unificación y división de viviendas no se realiza en ciudadelas, edificios multifamiliares, edificaciones declaradas total o parcialmente inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las edificaciones colindantes y en

edificaciones que tienen valores arquitectónicos de interés a preservar.

**Artículo 281:** El acceso a las viviendas divididas o unificadas se soluciona dentro de los límites de propiedad, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido a través de las parcelas colindantes como servidumbre de paso u otro.

**Artículo 282:** En la división es necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, los accesos son separados y bien delimitados, con independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas, claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una.

**Artículo 283:** Se cumplen las regulaciones urbanísticas específicas para las zonas, se definen las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) comunes a las viviendas producto de esa división, los que tienen que considerarse en las exigencias del proyecto o croquis y en las condicionales de la documentación a otorgar.

**Artículo 284:** En la división de viviendas la dimensión mínima es de 25.00m<sup>2</sup>.

**Artículo 285:** La división o unificación de viviendas en edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II solo se realiza en los casos que se recupera la integridad del inmueble original.

### ***Escaleras***

**Artículo 286:** Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado,



en virtud del servicio y la localización de las mismas, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones, divisiones en planta alta y la zona de regulación donde se localicen.

**Artículo 287:** En las ampliaciones en planta alta, su construcción es obligatoria por el interior del inmueble.

**Artículo 288:** En las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se construye en áreas de la franja de portal cuando el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deja un 50 % del área original del portal.

**Artículo 289:** En áreas de jardín, solo se permite en los casos que tenga más de 4.00 metros de profundidad manteniendo la condición de jardín, siempre que ofrezcan transparencia, usando materiales y diseños adecuados y no interrumpan el libre acceso a la planta baja.

**Artículo 290:** En los casos que exista medio portal saliente, la construcción de la escalera se hace en el área lateral no techada del mismo.

**Artículo 291:** Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera debe construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

**Artículo 292:** Para el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones:

- a) Se construye la escalera en pasillos laterales y de fondo, siempre que se respete un mínimo de 1.00 m de pasillo de circulación libre entre esta y el límite de propiedad.

- b) Cuando no es posible su construcción en ninguno de los casos anteriormente regulados, es obligatoria por el interior del inmueble (el propietario tiene que donar el área de su ubicación).
- c) En todos los casos se desarrolla en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela exista un ancho igual o mayor a 2.00 m.

**Artículo 293:** En todos los casos es de tipo ornamental decorativa y con la mayor transparencia estructural posible.

**Artículo 294:** En áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público y en espacios pertenecientes a colindantes, no se construyen, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento del propietario ante notario.

**Artículo 295:** Las escaleras de acceso principal que se construyen, tanto interior como exterior, cumplen en su diseño con los siguientes requisitos:

- a) Un ancho mínimo de 0.90 m para las nuevas, en aquellas escaleras interiores que han sido construidas con la edificación original se permite un ancho mínimo de 0.80 m cuando están confinadas por muros a ambos lados y de 0.75 m cuando uno de sus lados está confinado por una baranda, aceptándose para las puertas de acceso esos mismos anchos.
- b) En ambos casos, las dimensiones de la huella es entre 0.25 m y

0.28 m, y la contrahuella entre 0.16 m y 0.18 m.

- c) Todas las escaleras son protegidas con barandas a una altura de 0.90 m como mínimo medida a partir del borde anterior de la huella, las que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deben estar fuertemente afianzadas.
- d) La altura de la contrahuella se mantiene igual en todo el desarrollo de la escalera.
- e) El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella es igual o inferior a 0.03 m.
- f) Las escaleras tienen un puntal mínimo libre de 2.00 m, medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas, hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.
- g) Todos los escalones o huellas son de ancho constante.
- h) Cumplen con todo lo establecido en las Normas Cubanas vigentes al respecto.

**Artículo 296:** Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras son hormigón, piedra, metal o una combinación de éstos; el uso de la madera es permitido solo para interiores y excepcionalmente en exteriores dependiendo del tipo de madera y tratamiento que se le dé a la misma.

**Artículo 297:** La construcción de escaleras de caracol metálicas en exteriores, es excepcional, previa presentación de un proyecto de la misma al órgano competente.

## **Mezzanines**

**Artículo 298:** La construcción de mezzanines se realiza siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta donde se localiza, retirado al menos 3.00 m de la segunda línea de fachada o la primera de no existir portal y con un puntal libre de 2,60 m como mínimo.

## **Patios y patinejos**

**Artículo 299:** En las nuevas construcciones de viviendas aisladas se deja un área de 2.00 m de profundidad como mínimo para patio, tanto en parcelas insertadas dentro de la urbanización actual como en áreas de nuevo desarrollo, debidamente delimitado.

**Artículo 300:** La ubicación de los patios de servicios no se realiza hacia las fachadas principales, de no haber otra solución se procede a su enmascaramiento con soluciones de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición del diseño de dicha fachada, presentando la solución propuesta al órgano competente para su aprobación.

**Artículo 301:** Las dimensiones de los patinejos existentes no se modifican y se establece para la nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 302:** En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, ubicados en azoteas, se enmascaran con elementos que se integren al diseño de las fachadas; de ubicarse hacia el fondo de la vivienda pueden sobresalir

1.50 m de altura máxima sobre el nivel de cubierta, incluyéndose en esta altura dimensión del tanque.

### **Eliminación de barreras arquitectónicas**

**Artículo 303:** Se establece por la Norma Cubana 391-1:2012 "Accesibilidad y utilización del entorno construido por las personas" referidas fundamentalmente a la accesibilidad y franqueabilidad de las edificaciones y espacios públicos, por lo que se establece lo siguiente:

- a) Se garantiza la accesibilidad a las edificaciones mediante las soluciones arquitectónicas en correspondencia con la norma antes enunciada.
- b) No se colocan macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, cabinas telefónicas y objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos.
- c) La ubicación de rejillas (tapas de registros y alcantarillas) que sobresalgan del piso no se colocan, de ser imprescindible se ponen de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.
- d) En aceras de accesos no se realizan cortes verticales, de ser necesario los bordes deben ser suavizados.

### **Demoliciones**

**Artículo 304:** El vertimiento de escombros procedentes de las demoliciones no se realiza hacia la vía pública.

**Artículo 305:** La demolición se realiza con la autorización del órgano

competente, el mismo fija la zona de la vía pública que considere peligrosa al la público e indique al constructor, propietario o inversionista, cuando haga la solicitud, la colocación al frente de una valla protectora, si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito.

**Artículo 306:** En el proceso de derribo parcial o total de un edificio, no afecta a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación, para lo que se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias y se acatan las restricciones que aparecen a continuación:

- a) Las edificaciones consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requieren para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos según corresponda.
- b) Para demoler paredes medianeras requiere previo conocimiento y aprobación del colindante.
- c) Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, no se arrojan directamente a la vía pública, se bajan por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.
- d) El acopio de los escombros se realiza en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y se retiran en períodos no mayores de 72 horas.

**Artículo 307:** Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación se someten a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a

solicitud de personas naturales o jurídicas.

**Artículo 308:** Procede la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentren en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía esté en desplome; o el cimientado de la fachada presente malas condiciones de resistencia.

**Artículo:** En caso de mal estado técnico constructivo de la edificación se ordena por la entidad competente el apuntalamiento.

#### **CAPITULO IV REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA**

**Artículo 309:** Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas, en las zonas en que se divide la ciudad de Holguín.

#### **Zona de alto valor (AV)**

**Artículo 310:** La zona de alto valor se encuentra conformada por la Plaza de la Revolución, el Mausoleo Mayor General Calixto García y el Bosque de los Héroes, al Noreste de la ciudad entre la Avenida XX Aniversario, Avenida Jorge Dimitrov y Avenida de los Internacionalistas.

#### **Caracterización general:**

**Artículo 311:** La zona de alto valor se encuentra definida por un complejo monumental de extraordinaria significación histórica, política, cultural y social para el país. Inaugurada el 26 de julio de 1979 ocupa un área de 50.000

m<sup>2</sup>, y una vía de desfile de 500.00 m de extensión. Posee un monumento en forma de friso alegórico a la lucha seguida por el pueblo cubano a través de la historia. En la parte posterior del mismo fue construido en 1980 el mausoleo que guarda los restos del Mayor General Calixto García Iñiguez. Sirve de fondo al conjunto el Bosque de los Héroes, de 120.000 m<sup>2</sup>, área natural donde por medio de esculturas conmemorativas se recuerdan a héroes y mártires, y en especial el mausoleo a doña Lucía Iñiguez Landín, madre del prócer holguinero. Diecisiete palmas y el mausoleo rememoran los 18 generales holguineros que pelearon en las tres guerras de Independencia. Centro de una zona de nuevo desarrollo urbano la plaza es el centro político por excelencia de la ciudad de Holguín.

**Artículo 312:** El Plan General de Ordenamiento Urbanístico determina y mantiene para la zona de alto valor la función de museo histórico memorial y centro político-cultural para grandes concentraciones, actividades políticas y culturales.



Figura 1: Zona de alto valor

**Artículo 313:** Se realizan acciones de restauración, conservación, remodelación y nueva inserción; para mejorar el entorno y preservar sus valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos.

**Regulaciones específicas:**

**Artículo 314:** Se preserva la imagen urbana y paisajística de la zona, vegetación, mobiliario urbano; no se realizan acciones constructivas que acarreen afectaciones al valor de dichas instalaciones, sitios o zonas.

**Artículo 315:** Las acciones constructivas, los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones, características de las áreas verdes y del mobiliario urbano, se ejecutan bajo proyecto integrador validado y aprobado por los organismos competentes.

**Artículo 316:** Las instalaciones turísticas, administrativas y educativas que lo circundan desarrollan las actividades para el descanso y recreación, vinculadas al medio natural, con un funcionamiento armónico.

**Artículo 317:** La recuperación estético-paisajística del bosque se realiza mediante un proyecto de reforestación que contemple diversificación de las especies, su adaptabilidad al tipo de suelo y a las acciones que se propongan para las diferentes zonas.

**Artículo 318:** Lograr la rápida conformación del bosque aplicando las técnicas de raleo y moteo, no descartando totalmente el método de postura que se realiza en los casos que así lo requieran con la aprobación de los organismos competentes

**Artículo 319:** Se garantiza una correcta comunicación y vinculación entre las distintas zonas y las instalaciones existentes mediante senderos peatonales.

**Artículo 320:** Se integra la vía a nivel de ciudad que divide en dos el territorio del bosque, al funcionamiento general del mismo y al esquema de desarrollo de la ciudad.

**Artículo 321:** Las viviendas existentes dentro del área, solo ejecutan acciones de mantenimiento, restauración y conservación.

**Artículo 322:** Las vallas informativas solo se colocan de medianas dimensiones, armonizando con la arquitectura del entorno y ofreciendo mensajes de las actividades que se desarrollan en el bosque y en relación con la educación ambiental.



## **Zona del Centro Histórico (CH):**

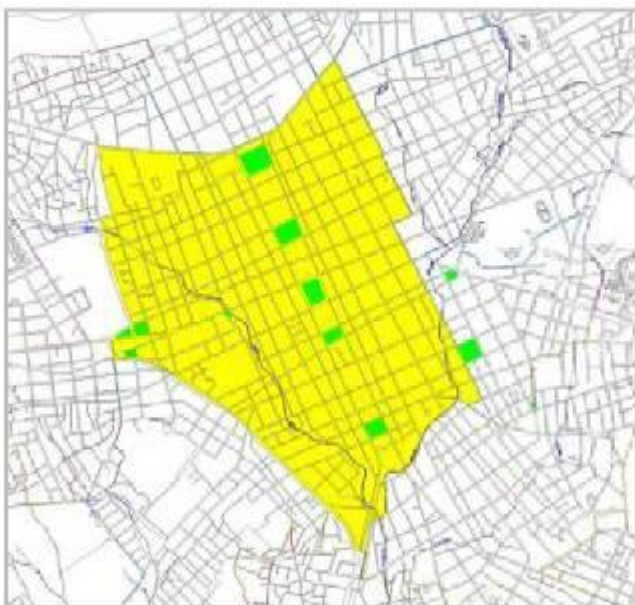


Figura 2: Zona de Centro Histórico

### **Caracterización general:**

**Artículo 323:** La zona de centro histórico se encuentra conformada por dos zonas principales: el centro histórico y su área de protección enmarcada en la retícula conformada por las calles: Miró y Mártires, González Valdez y Vidal Pita, incluyendo el área de interés turístico Loma de la Cruz; presenta áreas urbanizadas mediante parcelas de forma y dimensiones variadas ocupadas por arquitectura doméstica del siglo XX. Predomina la manzana cerrada conformando retículas. Está formada por un sistema de parques con valor monumental con sistemas de circulación techada que bordean las plazas. Incluye un área de relevante importancia (parte del Centro tradicional y comercial) que abarca un total de 25.3 ha y que coincide con la franja ocupada por 4 de las 5 plazas existentes con sus manzanas aledañas incluyendo la plaza de La Marqueta. Predominan balcones y portales al frente, escaleras retiradas hacia el interior de las fachadas,

puntales promedio entre 3 y 5 metros con elementos decorativos. Se caracteriza por viviendas individuales medianeras en inmuebles de uno a tres niveles. Aparecen además edificaciones con grado de protección I, II, III y IV de la Ley de Conservación de los Monumentos que es necesario rescatar. Servido por las redes infraestructurales de la ciudad. La trama vial es organizada y en buen estado.

### **Régimen de uso:**

**Artículo 324:** El PGOU mantiene la función residencial, de servicios y actividad turística recreativa para la zona de centro histórico y su área de protección.

**Artículo 325:** Se define la zona de centro histórico con valor patrimonial como residencial, centro de comercio, servicio y otras actividades, que prevé acciones de reconstrucción, restauración, conservación, remodelación y nueva inserción; en aras de mejorar el entorno y preservar sus valores históricos y arquitectónicos. Se considera en primera instancia la posibilidad de salvar los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones declaradas monumentos mediante acciones de conservación y/o restauración total o parcial.

### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 326:** Se respeta la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

**Artículo 327:** Se respeta el perfil y la volumetría urbana característica de la zona.



**Artículo 328:** Se conserva la asociación original o histórica de los edificios.

**Artículo 329:** Se aplican todas las Normas Cubanas, Leyes y Decretos que protegen el patrimonio cultural y Regulaciones de Proyectos vigentes tanto a personas naturales como jurídicas poseedoras de un bien patrimonial, para la conservación, mantenimiento, nueva construcción, reconstrucción, adaptación, rehabilitación, restauración de inmuebles, redes infraestructurales y áreas públicas en el conjunto histórico urbano contenidas en las ordenanzas para el manejo del conjunto histórico urbano del sistema de plazas de la ciudad; en cada caso se acompaña la solicitud de licencia de obra con la documentación técnica establecida por las instrucciones metodológicas de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.

**Artículo 330:** Los proyectos, una vez elaborados, son aprobados por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda por su grado de protección.

**Artículo 331:** En los inmuebles con grados de protección I y II no se autorizan, las transformaciones en interiores.

**Artículo 332:** Los nuevos elementos ambientales, ornamentales, conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, son sometidos a consulta con la Comisión Provincial de Monumentos

**Artículo 333:** En la ejecución de nuevas construcciones la arquitectura mantiene coherencia con el entorno o incluye

nuevos elementos que aporten valor al mismo.

**Artículo 334:** Los casos de unificación y división de viviendas no alteran los elementos estructurales y las fachadas.

**Artículo 335:** Las divisiones son interiores y sus dimensiones reúnen las condiciones mínimas establecidas; se mantiene una sola puerta de entrada con zaguán o vestíbulo común, de forma que no se modifique la fachada.

**Artículo 336:** Las ampliaciones en altura se ejecutan a partir de la segunda habitación o crujía del inmueble.

**Artículo 337:** La eliminación o sustitución de rejas y otros elementos ornamentales se realiza mediante proyecto previamente aprobado por los órganos competentes.

**Artículo 338:** Se construyen o amplían instalaciones con funciones compatibles con el centro.

**Artículo 339:** El diseño de las edificaciones de nueva construcción cuenta con los elementos tipológicos de las edificaciones existentes, tales como balcones, rejas y otras; el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados cuenta con el debido tratamiento y adecuación al entorno

**Artículo 340:** El cambio de carpintería en mal estado en las edificaciones existentes cubre el vano en toda su área y el diseño se integra al resto de la carpintería de la propia edificación, su entorno y se ajusta a la función del local.

**Artículo 341:** Se fragmenta la carpintería en altura y ancho con el

mismo material (madera), respetando el ancho y alto del vano original, previa evaluación y aprobación de los organismos correspondientes.

**Artículo 342:** Los entrepisos, se realizan en el interior y no se perciben desde el exterior.

**Artículo 343:** La altura para nuevas edificaciones o reposiciones están en correspondencia con las dimensiones del entorno inmediato y nunca por debajo de 5.0 metros en fachadas con visuales desde la vía pública, la carpintería responde a este requerimiento. habitacionales que corresponda a

**Artículo 344:** Las nuevas edificaciones alcanzan hasta tres plantas con 5.0m de altura como mínimo en el primer nivel y 3.0m para el resto.

**Artículo 345:** Cuentan con un estudio de color para el exterior de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización, tanto para el Centro Histórico como en aquellas edificaciones de valor arquitectónico o cultural fuera del mismo lote constructivo.

**Artículo 346:** La construcción y ampliación en segunda planta mantiene las características arquitectónicas de la planta baja.

**Artículo 347:** Las Regulaciones de Protección y Preservación se supeditan en su caso a la Declaratoria de Zona de Protección, amparada en la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, según la Resolución No. 154 emitida por el Ministerio de Cultura; con el objetivo de proteger y conservar el conjunto urbano, se establece lo siguiente:

- a) Dentro de los límites definidos para la zona considerada de valor Histórico - Cultural, toda acción urbanística, de carácter constructivo o sobre el patrimonio intangible, garantiza la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracteriza y eliminando aquellos factores que contribuyan su empobrecimiento.
- b) Las edificaciones con Grado de Protección II se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento, y funciones dicha tipología.

#### ***Regulaciones específicas para el boulevard***

**Artículo 348:** El boulevard holguinero se localiza en la calle Rafael Manduley entre las calles Luz



Figura 4: Boulevard holguinero

Caballero y Arias; funciona como vía de enlace o nexo entre tres de las principales plazas de la ciudad: Parque Julio Grave de Peralta (Las Flores), Calixto García y Carlos Manuel de Céspedes (San José). Este paseo peatonal data de 2006 cuenta con una extensión de 313.50 metros (tres



cuadras), a través de la cual se sitúan y destacan arquitectónica y constructivamente valiosas edificaciones. Es considerado además la arteria comercial más importante de la ciudad por la gran afluencia de servicios comerciales, gastronómicos y culturales con que cuenta.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 349:** La colocación de mostradores o puntos de ventas y toldos requiere de autorización.

**Artículo 350:** No se ejerce el trabajo por cuenta propia en la modalidad ambulatoria.

**Artículo 351:** La carga y descarga de mercancías en los establecimientos comerciales y gastronómicos de esta zona, se realiza en el horario comprendido de 7:00- 9:00 AM y de 3:00-5:00 PM.

- a) Los residuos sólidos se sacan en horario nocturno para su recogida por el servicio de Comunales.

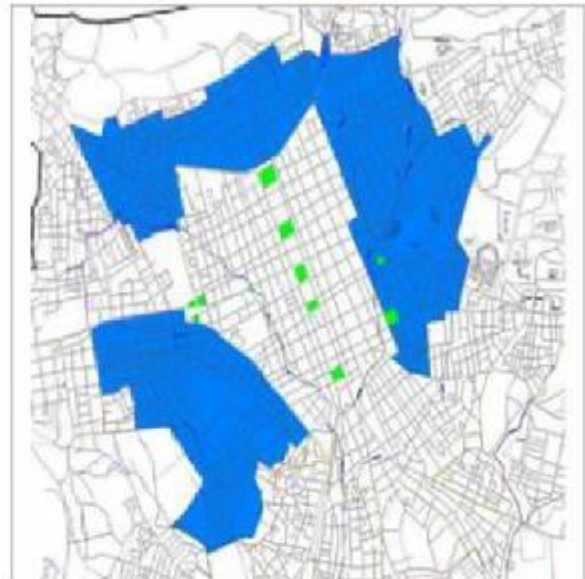
#### **Residencial Intermedia (RI)**

**Artículo 352:** Se encuentra conformada por once repartos residenciales: Peralta, Pueblo Nuevo, Juan José Forner, Santiesteban, Libertad, El Llano, Zayas, Luz, Vista Alegre, José Díaz, La Quinta.

#### **Caracterización general:**

**Artículo 353:** El reparto Peralta se localiza al Oeste de la ciudad, reparto heredado de la burguesía con viviendas de nivel superior. Situado en una zona con buenas condiciones topográficas y ambientales. Está ocupado por viviendas uniplantas y biplantas e instalaciones de servicio cuyo estado constructivo es bueno, con alto valor estético y de estilo, con portales,

jardines y amplias parcelas. Existen además varios edificios multifamiliares de 3 y 4 plantas. Los servicios vinculados al hábitat resultan insuficientes, predomina la tipología urbanística 4 y arquitectónica doméstica. Cuenta con buena trama vial con arborizado de vías y parterres en la mayor parte del reparto. Sólo una pequeña porción de la zona carece de aceras. Existen tres servicentros en el área. Está servido por redes de acueducto, alcantarillado, electricidad y teléfono. Es atravesado por un tramo de la Avenida de Los Libertadores. El río Marañón pasa por una parte del reparto, lo cual crea problemas por la presencia de cercas, muros de contención, así como la contaminación que se produce al mismo. La Fábrica de Tabacos constituye foco contaminante en la zona. Se localizan instalaciones de salud importantes como el Hospital Pediátrico Octavio de la Concepción y de la Pedraja y el Hogar de Ancianos Pedro Vázquez.



**Artículo 354:** Reparto Zayas situado al Norte de la ciudad en una zona topográficamente apta para desarrollo

habitacional donde predominan las viviendas uniplantas en buen estado, con buen estilo arquitectónico, así como un conjunto de edificios multifamiliares. Predominan la tipología urbanística 2 y 4 y la arquitectónica doméstica. Cuenta con servicios como escuelas primarias, círculo infantil, farmacia y agromercados. La trama vial es organizada y está servido por redes de acueducto y alcantarillado. Es limitado al Sureste por un tramo de la avenida Cajigal, siendo atravesada una parte del reparto por el río Marañón. Aparece un barrio insalubre con 196 viviendas y 686 habitantes.

**Artículo 355:** Reparto Luz situado al Noreste de la ciudad, zona apta para el desarrollo habitacional donde predominan las viviendas uniplantas del tipo I, con buen estado y estilo arquitectónico, así como un conjunto de edificios multifamiliares, predominan la tipología urbanística 2 y 4 y arquitectónica doméstica. Cuenta con servicios tales como escuela primaria, secundaria básica, escuela especial, farmacia, bodega, médico de la familia, unidades gastronómicas, servicentro, etc. La trama vial es organizada y cuenta con redes de acueducto y alcantarillado. Es limitado al Norte por un tramo de la Avenida Cajigal y atravesado por el río Marañón.

**Artículo 356:** Reparto Vista Alegre, ubicado al Noreste de la ciudad colindante con el Centro Histórico. Ha sufrido fuerte transformación de la vivienda por esfuerzo propio, se observa un gran porcentaje de construcción en segundo nivel. Predominan la tipología urbanística 4 y 5 y arquitectónica doméstica. Se encuentra servido por acueducto, parcialmente por alcantarillado, y con gran déficit de

servicios vinculados al hábitat principalmente hacia el Norte del reparto. Es atravesado por el río Marañón y el arroyo Los Güilenes. Cuenta con un tramo de la Calle Frexes con proyecto de ampliación. En este reparto se localiza el edificio de la Asamblea Provincial del Poder Popular.

**Artículo 357:** Reparto La Quinta, ubicado al Noreste de la ciudad, colindante al Nuevo Centro Político Administrativo. Se observa fuerte proceso de transformación de la vivienda con gran porcentaje de construcción en azoteas. Los servicios están muy deficitarios, así como las áreas libres, predomina la tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Está parcialmente servido por acueducto y alcantarillado. La trama vial con secciones estrechas y problemas de continuidad y pavimentación. Es atravesado en su extremo Oeste por el arroyo Los Güilenes. La prolongación de la Calle Frexes cuenta con proyecto técnico ejecutivo. En esta zona se encuentra el complejo deportivo Jesús Feliú Leyva.

**Artículo 358:** Reparto José Díaz, se localiza al Sur del Centro de Ciudad. Uso predominante de viviendas en buen estado, predomina la tipología urbanística 4 y arquitectónica doméstica, con déficit de servicios vinculados al hábitat. Gran parte de la red vial en regular estado. Presenta acueducto y alcantarillado parcial. No presenta potencial de áreas libres. Dentro del reparto la mayor inversión prevista es la ampliación de la Carretera Central en el tramo incluido dentro de esta zona.

**Artículo 359:** Repartos Pueblo Nuevo, Libertad, El Llano, con uso residencial como predominante. Se desarrollaron

de forma espontánea a partir de la implantación de viviendas de materiales de desecho, paulatinamente han mejorado

su estado constructivo predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. La trama vial es mala caracterizada por secciones estrechas, carente de aceras y en mal estado (sólo un pequeño porcentaje cuenta con pavimento), servido parcialmente por alcantarillado, el servicio de acueducto le llega al 100% de la población. Es una zona con déficit de servicios vinculados al hábitat, así como de áreas verdes, este último incide en la calidad ambiental de los repartos. Tienen buena topografía para la construcción. Las áreas libres son escasas y de pocas dimensiones. El reparto Pueblo Nuevo es limitado por el río Marañón y atravesado por el arroyo Milagrito, mientras que los repartos Libertad y El Llano son atravesados por el río Jigüe.

**Artículo 360:** Reparto Juan José Fernet se localiza al Suroeste del área del Centro de Ciudad. Predomina el uso de viviendas aunque aparecen ubicadas otras instalaciones como taller de servicio de acumuladores, almacenes, Empresa Porcina, Hospital de día. El mayor porcentaje de las viviendas se encuentra en buen estado, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Los servicios vinculados al hábitat son deficitarios. La red vial sin pavimento, aceras, ni contenes. Carece de alcantarillado y el 100% de la población recibe el servicio de acueducto. Presenta pocas áreas libres. Cuenta con proyecto de vías la Carretera Central y Comandante Piti Fajardo.

**Artículo 361:** Reparto Santiesteban se encuentra situado al Oeste de la ciudad

en el Consejo Popular Alex Urquiola y ocupa una extensión territorial de 5.7 ha. Se caracteriza por haber surgido de

forma espontánea con un crecimiento descontrolado, desorganizado e ilegal, predominando la tipología constructiva I y II, urbanística 5 y arquitectónica doméstica. No posee red de alcantarillado, existen microvertederos de residuos sólidos y líquidos de manera clandestina, no cuentan con áreas verdes, red de acueducto y servicios primarios. El estado de las vías y accesos es malo, ya que son de tierra, no tienen faja de rodamiento indispensable y carecen de aceras y parterres, la trama vial sinuosa, con sección estrecha. El 100% de las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional, la iluminación pública es deficitaria, con zonas oscuras principalmente en la loma, la red telefónica es deficitaria pues solo existe un centro agente y un teléfono particular.

#### **Régimen de uso:**

**Artículo 362:** Para estos repartos el Plan General mantiene el uso residencial y los servicios vinculados al mismo, se realizan acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo con su localización y características específicas, como conservación o mantenimiento, reconstrucción, ampliación, división y nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 363:** La construcción de viviendas en áreas libres tiene como mínimo dos niveles.

**Artículo 364:** Como intervención urbanística se les da mantenimiento a las viviendas existentes, se amplían y se construye en segundo nivel.

**Artículo 365:** Se deja una franja de protección de 15.00m a ambos los de los ríos que atraviesan la zona (Marañón, Los Guillenes, Milagritos, Holguín, ).

**Artículo 366:** En el área deportiva Feliú Leyva se ejecutan instalaciones afines a su uso.

**Artículo 367:** Las líneas de fachada en la Avenida de Los Libertadores tienen como mínimo 15.00 m del eje vial.

**Artículo 368:** La línea de fachada es la predominante en la Carretera Central excepto cuando éstas tengan distancias menores de 12.20 m al eje de la vía.

**Artículo 369:** En la Avenida Capitán Urbino las construcciones se ejecutan a no menos de 15.00 m del eje vial; el resto de la zona se respeta la línea de fachada predominante.

**Artículo 370:** Las áreas libres así como las recuperadas por la depreciación de instalaciones en mal estado, se preservan para áreas verdes o instalaciones de servicios.

**Artículo 371:** La distancia de la línea de fachada de las edificaciones a eje de la vía Piti Fajardo no es menor de 7,25 m ni diferente a la predominante.

**Artículo 372:** Las líneas de fachada son iguales a las predominantes en la Carretera a Gibara excepto cuando estas tengan distancias menores de 8,50 m al eje de la vía.

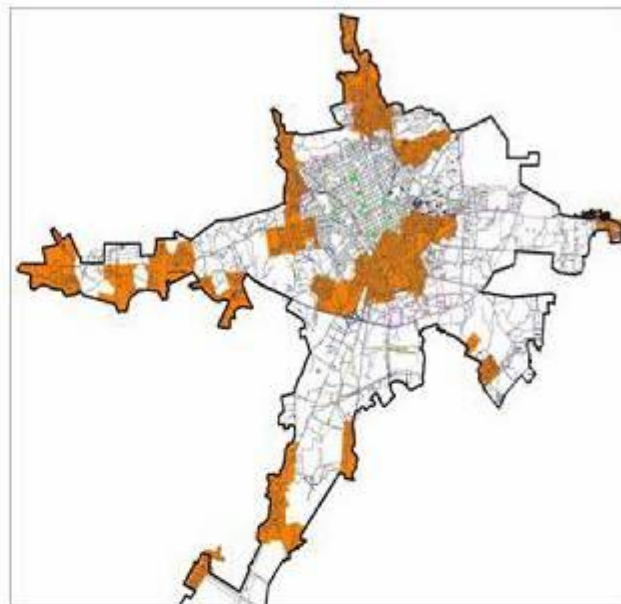
**Artículo 373:** La línea de fachada de las construcciones en la prolongación de Calle Frexes es a 15.00 m del eje vial en el resto de la zona mantiene la alineación predominante.

**Artículo 374:** Solo se permiten reparaciones menores a las viviendas a afectar por la ampliación de la Calle Frexes (área Oeste bosquecito Feliú).

**Artículo 375:** Cualquier tipo de instalación que no sea propia del ferrocarril se debe construir dejando una faja de 15.00 m a ambos lados de la vía férrea.

**Artículo 376:** En la Carretera a Urbano Noris las construcciones respetan una faja de 7,25 m del eje vial, se respeta la alineación predominante.

#### ***Residencial Periférico (RPer):***



**Artículo 377:** La zona residencial periférica se encuentra conformada por 22 repartos: Nuevo Llano, Capitán Urbino, Harlem, Emilio Bárcenas, Ciudad Jardín, Alex Urquiola, Ramón

Quintana, 26 de Julio, Hilda Torres, Villa Nueva, Sanfield, La Aduana, Antonio Maceo, Piedra Blanca, Los Lirios, Alcides Pino, El Paraíso, Edecio Pérez, Cifuentes, El Jardín, Josué País y El Recreo de Güirabo, y cinco barrios: ITH, Camarones, San Rafael, Cruce el Coco, y Pedernales.

**Artículo 378:** Reparto Alcides Pino, caracterizado por una alta densidad de viviendas en su mayoría en buen estado por un fuerte proceso de construcción. Es atravesado por un tramo de la Avenida Cajigal. La red vial en el interior del reparto es desorganizada, con secciones estrechas carentes de aceras y pavimentos. El 100% de las viviendas recibe el servicio de acueducto y carece de alcantarillado. Los servicios sociales resultan insuficientes para la cantidad de habitantes residentes, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. No presenta áreas libres para el crecimiento. Es atravesado por el arroyo La Chomba. Cuenta en su territorio con una planta de filtro de acueducto. Aparece un barrio insalubre con 501 viviendas y 1753 habitantes.

**Artículo 379:** Reparto Los Lirios, localizado al norte de la ciudad, surgido de manera espontánea, tiene predominio de viviendas en buen y regular estado a partir de un proceso de construcción. Presenta buen trazado vial en regular estado, El 100% de las viviendas recibe el servicio de acueducto y no existen redes alcantarillado, está deficitario de servicios, predomina la tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Existen áreas libres y fincas cultivadas. Lo atraviesa el arroyo La Chomba. Está propuesta a ampliar la Calle 1ra que lo une con la Rotonda de Piedra Blanca.

**Artículo 380:** El Paraíso situado al norte de la Ciudad, se desarrolla una zona de viviendas de forma espontánea, sin planeamiento, predominando el regular y mal estado. Es atravesado por el Camino Militar. Los caminos existentes presentan mal estado, carente de aceras y asfalto. No existen redes de alcantarillado. El 100% de las viviendas recibe el servicio de acueducto. Predomina la tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Aparece un barrio insalubre con 193 viviendas y 675 habitantes. Como servicio sólo cuenta con consultorio médico. Hacia el norte del Camino Militar se encuentran áreas libres de suave topografía, aptas para la construcción, donde se ha previsto el desarrollo habitacional (bajo proyecto urbanístico).

**Artículo 381:** Piedra Blanca localizado al Noreste de la ciudad próximo a la Plaza de la Revolución Mayor General Calixto García, cuenta con una elevación de gran significación, la Colina de los Internacionalistas. En la zona habitacional la topografía es llana, presentando potencial de áreas libres. El estado constructivo de las viviendas es generalmente bueno donde se observa la falta de terminación de las mismas. Se ha utilizado sistema tradicional con bloques y ladrillos, así como cubierta de placa. Al Norte de la Avenida Nicio García se observa gran hacinamiento por la presencia de viviendas en el interior de las manzanas, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Como servicios vinculados al hábitat aparecen: escuela primaria, secundaria básica, bodegas, consultorios médicos. Aparecen además escuela especial así como un hogar de impedidos físicos. Se encuentra servido parcialmente por las

redes de alcantarillado y el 100% de las viviendas cuentan con acueducto. Las vías presentan secciones estrechas y gran parte se encuentran en mal estado. Aparecen bajo proyecto La Colina de los Internacionalistas, la ampliación de la avenida Nicio García y prolongación de una vía desde la rotonda hasta Alcides Pino.

**Artículo 382:** Reparto 26 de Julio localizado al Sur de la ciudad. Predomina la vivienda en regular y buen estado, estas últimas, producto de un proceso de construcción. Sólo en algunas partes el trazado vial es regular en el resto del reparto la comunicación se realiza por caminos sin una red organizada, generalmente las calles carecen de aceras y pavimento y no tienen continuidad en el sentido Este-Oeste por la presencia del río Holguín (al centro del reparto) sin obras de fábrica y el ferrocarril que lo limita al Oeste. Como otras vías importantes se encuentran parte de la Carretera a San Germán y la circunvalación. Carece de redes de alcantarillado y está deficitario de servicios sociales, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. En él se localiza un foco insalubre ubicado en Circunvalación y Ferrocarril.

**Artículo 383:** Reparto La Aduana, situado al Este de la ciudad y al Sur de la Avenida de los Libertadores. Presenta topografía favorable para el desarrollo habitacional con viviendas en fase constructiva y en su mayor porcentaje de 2 plantas, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Se encuentra servido por el médico de la familia. Cuenta con acueducto y servido parcialmente por alcantarillado. Dentro de su límite se ubica la Fábrica

Turquino. Presenta limitado potencial para el crecimiento.

**Artículo 384:** Reparto Sanfield, situado al Este de la ciudad y hacia el Sur de la Avenida de Los Libertadores. Presenta topografía favorable para el desarrollo del hábitat. Predomina la vivienda biplanta en fase constructiva. Se encuentra servido por las redes de acueducto y parcialmente por alcantarillado. Las vías presentan secciones estrechas, con falta de continuidad y regular estado, evidenciándose la presencia de viviendas en los interiores de las manzanas. Reducido número de áreas libres para el crecimiento. Existen instalaciones como: Terminal de ómnibus Dagoberto Sanfield, base de taxis y Fábrica de Tabaco.

**Artículo 385:** Reparto Nuevo Llano se localiza al Noroeste de la ciudad, conformado por viviendas en diferentes estados constructivos evidenciándose un fuerte proceso de construcción con cambios en la tipología. La trama vial es irregular con gran número de vías sin pavimento, aceras y contenes. Carece de alcantarillado, el 100% es servido por acueducto, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Tiene déficit en los servicios de uso diario, así como de áreas verdes. Existe una planta de prefabricado actualmente con uso de almacenes. Pocas áreas libres para el desarrollo. Es atravesado por el río Jigüe.

**Artículo 386:** Reparto Capitán Urbino localizado al Noroeste del asentamiento urbano. Se evidencia un fuerte proceso de transformación de las viviendas las cuales pasan de regular a buen estado. La trama vial es regular contando con pocas vías asfaltadas. Se encuentra

servido por acueducto y parcialmente por alcantarillado. Está deficitario de servicios vinculados al hábitat y secundarios, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Cuenta con áreas libres hacia el Norte las cuales no deben ser urbanizadas por tratarse de las faldas de la Loma de la Cruz además de no contar con redes hidrotécnicas.

**Artículo 387:** Reparto Emilio Bárcenas se localiza al Suroeste de la ciudad, su uso predominante es el residencial con viviendas en buen estado, teniendo diferentes alturas desde uniplantas hasta edificios múltiples. Presenta déficit de servicios, predominando tipología urbanística 2 y 5 y arquitectónica doméstica. Los sistemas constructivos utilizados son Sistema Sandino de 1 a 3 niveles caracterizado por una deficiente terminación, la monotonía de este diseño dificulta la orientación en la zona, también se utiliza el sistema tradicional de 1 y 2 niveles carentes de diseño y valor formal, edificios multifamiliares de 3 y 5 plantas con servicios en planta baja y de Gran Panel IV de 4 y 5 niveles y bloques de viviendas pareadas de 2 plantas y dúplex.

**Artículo 388:** Reparto Ramón Quintana localizado al Suroeste de la ciudad y al Sur de la Carretera Central zona residencial con gran número de viviendas con predominio del buen estado. Presenta algunas elevaciones favorables para la construcción.

Existen las llamadas viviendas económicas con Sistema Sandino y las tradicionales de bloques o ladrillos. Las vías cuentan con secciones estrechas, falta de continuidad en algunos casos y en mal estado. Se encuentra servido por acueducto y parcialmente por alcantarillado. Cuenta con servicios

vinculados al hábitat aún insuficientes, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Existe proyecto ejecutivo para la ampliación de la Calle Comandante Fajardo. Las áreas libres son escasas.

**Artículo 389:** Reparto Harlem, situado al Suroeste de la ciudad atravesado por un tramo de la Carretera Central propuesta a ampliar. Predomina la vivienda en buen estado por un fuerte proceso de construcción llevado a cabo por esfuerzo propio. La trama vial desorganizada por la existencia de topografía abrupta, además carente de aceras y pavimento. Servicio de acueducto y alcantarillado se presta parcialmente. Predomina tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Escasas áreas libres para el crecimiento. Los servicios sociales resultan deficitarios. Existencia de un barrio insalubre con 193 viviendas y 675 habitantes.

**Artículo 400:** Reparto Villa Nueva se localiza al Sureste del Centro de la Ciudad y al Norte de la Carretera al Valle de Mayabe. El uso predominante es el residencial, es un reparto de nuevo desarrollo atravesado por el río Miradero, dividiendo en dos una parte al Oeste donde predomina la vivienda individual de una o dos plantas con paredes de bloque o ladrillo y cubierta de losa de hormigón encontrándose también algunos edificios de tres plantas no insertados en la trama. Como ha tenido

un crecimiento por etapas no respondiendo a un proyecto único se encuentran deficientes sistemas y estilos en las construcciones. El reparto cuenta con servicios como seminternado de primaria, policlínica, círculo infantil, ESBU, correos, combinado de servicios, kiosco de venta





de productos en divisa. Las vías en la parte Oeste del río tienen un buen trazado pero en algunos no está asfaltada y carece de aceras. No existe vinculación vial entre zona Oeste y Este. Está servido por redes hidrotécnicas. Existe potencial en áreas libres para su crecimiento.

**Artículo 401:** Reparto Hilda Torres, se localiza al Sur de la ciudad, caracterizado por un fuerte proceso de construcción de las viviendas predominando las construcciones de mampostería con techo de hormigón armado, teja o zinc en regular y buen estado, excepto en las proximidades de la Colina de la Federación y Calle 20 donde predominan las viviendas en mal estado, sobre una trama vial desorganizada. En el resto de las áreas ocupadas el trazado vial es bastante organizado y el estado de las vías es regular. Cuenta con redes de acueducto y carece de alcantarillado. Las vías fundamentales son: Carretera al Mirador, Circunvalación y Carretera a San Germán. El territorio presenta buenas condiciones topográficas para la construcción exceptuando las elevaciones de la Colina de la Federación y las márgenes del río Miradero. Al Sur de las áreas ocupadas se localiza una zona en desarrollo de edificios biplantas, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Hacia el Sur y Oeste se encuentra un área bajo proyecto urbanístico. Existe un barrio insalubre con 1642 viviendas y 6239 habitantes.

**Artículo 402:** Reparto Alex Urquiola, se ubica al Sur de la ciudad, producto de un proceso de construcción con un gran porcentaje de viviendas en buen estado aunque permanecen algunas en mal estado. La comunicación vial se

establece por caminos sin una red organizada. En este reparto aparece un tramo de la Carretera Central (propuesto a ampliar) y el trébol de la Circunvalación. Cuenta con acueducto y carece de alcantarillado. Como servicios aparecen dos escuelas primarias, círculo infantil, farmacia, oficina de correos y bodegas predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. En él se localiza el combinado cárnico Felipe Fuentes que constituye un foco de contaminación ambiental. Existe poco potencial de áreas libres para el crecimiento. Aparece un barrio insalubre con 375 viviendas y 1330 habitantes.

**Artículo 403:** Reparto Ciudad Jardín, situado al Oeste de la ciudad hacia el Sur de la Carretera Central. Predomina la vivienda buena y regular. La red vial de forma general sin pavimento y carente de aceras. El 100% de la población recibe el servicio por la red de acueducto y no existe alcantarillado. Presenta déficit de servicios primarios, predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Las áreas libres existentes presentan problemas topográficos. Cuenta con almacenes y talleres no compatibles con el uso residencial. Es limitado al Norte por un tramo de la Carretera Central propuesto a ampliar. Gran parte del reparto se encuentra dentro de la cuenca del embalse Güirabo, de abasto a la población de la ciudad.

**Artículo 404:** Los repartos El Jardín, Cifuentes, Edecio Pérez y los barrios ITH y Cruce El Coco, localizados al Oeste de la ciudad, se desarrollan a ambos lados de un tramo de la Carretera Central propuesto a ampliar. Prevalece la vivienda campesina, aunque ha tenido grandes

transformaciones en los últimos años, predominando tipología urbanística 5 y arquitectura doméstica. El trazado vial es irregular, en regular y mal estado, las secciones son variables y no existen vías asfaltadas. No hay servicio de acueducto, estos lo reciben mediante pozos criollos, la solución de alcantarillado mediante letrinas. Las áreas libres presentan cultivos varios y pasto natural.

**Artículo 405:** Reparto El Recreo de Güirabo se localiza al Suroeste de la ciudad entre la Circunvalación (Vía a Las Tunas) y el reparto Josué País. Lo caracteriza la vivienda del tipo IV en mal estado. Existen los servicios básicos y carece de acueducto y alcantarillado. Las vías en su mayoría son caminos en mal estado, predominando tipología urbanística 5 y arquitectura doméstica.

**Artículo 406:** Reparto Josué País, se encuentra ubicado al Suroeste de la ciudad entre la Zona Industrial Oeste y el embalse Güirabo. Se caracteriza por la existencia de viviendas tipo V en mal estado fundamentalmente hacia el extremo Sur cercano a la periferia. Cuenta con servicios primarios. No está servido por acueducto y alcantarillado. La red vial es de secciones variables con poca continuidad y sin asfaltar. Predominando tipología urbanística 5 y arquitectura doméstica.

**Artículo 407:** Reparto Antonio Maceo, se encuentra ubicado al Este de la ciudad limita por el Norte con la Avenida Libertadores, por el este con el Ejercito Oriental, por el sur con la Avenida Jesús Menéndez y por el Oeste con los Repartos La aduana y Villa Nueva. Se caracteriza por la existencia de viviendas tipo I a la V en buen y mal estado fundamentalmente hacia el

extremo Sur limitando con la fábrica de cigarros y la Avenida Jesús Menéndez. Cuenta con servicios primarios. Servido por acueducto y parcialmente por alcantarillado. La red vial es de secciones variables con poca continuidad y sin asfaltar. Predominando tipología urbanística 5 y arquitectura doméstica.

**Artículo 408:** San Rafael, se encuentra ubicado al Este de la ciudad en la Zona Industrial Este, entre la Circunvalación y a ambos lados de la Carretera a Mayarí. Se caracteriza por la existencia de viviendas tipo V en regular estado fundamentalmente hacia el extremo Sur cercano a la periferia. Cuenta con servicios primarios. Servido parcialmente por acueducto y alcantarillado. La red vial es de secciones variables con poca continuidad y sin asfaltar. Predominando tipología urbanística 5 y arquitectura doméstica.

**Artículo 409:** Camarones, se encuentra ubicado al Norte de la ciudad entre el Reparto Alcides Pino y Aguas Claras a ambos lados de la Carretera a Gibara. Se caracteriza por la existencia de viviendas tipo V en regular y mal estado fundamentalmente hacia el extremo más cercano a la periferia. Cuenta con servicios primarios. No está servido por acueducto y alcantarillado. La red vial es de secciones variables con poca continuidad y sin asfaltar. Predominando tipología urbanística 5 y arquitectura doméstica.

**Artículo 410:** Pedernales, se encuentra ubicado al Sur de la ciudad entre la Zona Industrial Sur y el aeropuerto Frank País atravesado por la Carretera Central vía Bayamo. Se caracteriza por

la existencia de viviendas tipo de la I a la V en regular mal estado fundamentalmente hacia el extremo Sur cercano a la periferia. Cuenta con servicios primarios. Servido por acueducto y los residuales se evacuan mediante letrinas. La red vial es de secciones variables con poca continuidad y sin asfaltar exceptuando la Carretera. Predominando tipología urbanística 5 y arquitectónica doméstica.

#### **Régimen de uso:**

**Artículo 411:** Para estos repartos y barrios el Plan General plantea mantener el uso residencial y los servicios vinculados al mismo, realizar acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo con su localización y características específicas. Permite la conservación o mantenimiento, ampliación, división y la nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos, limitando el crecimiento en los que se encuentra en cota máxima de inundación del embalse de Güirabo (Edecio Pérez, Cifuentes, ITH, El Jardín y Cruce El Coco)

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 412:** Las áreas libres existentes se reservan para la construcción de instalaciones de servicios vinculados al hábitat.

**Artículo 413:** Se reforestan ambos lados de la Circunvalante, preservando las áreas previstas por el Esquema de Desarrollo de la Ciudad.

**Artículo 414:** Las áreas libres existentes de las zonas urbanizadas, así como las recuperadas por la depreciación de las instalaciones en mal

estado, se preservan para áreas verdes o instalaciones de servicio.

**Artículo 415:** La construcción o ampliación de instalaciones se realizan solo si estas son compatibles con el uso residencial

**Artículo 416:** En la Colina de los Internacionalistas la construcción de instalaciones está acorde con lo que plantea el proyecto de reforestación y uso público de la elevación.

**Artículo 417:** Las construcciones mantienen la línea de fachada igual a la predominante, excepto cuando estas tengan distancias menores de 5.20 m en la avenida Nicio García.

**Artículo 418:** En la Carretera al Mirador la línea de fachada de las construcciones es a no menos de 6.00 m del eje de la vía respetando la línea predominante.

**Artículo 419:** En la Carretera a San Germán la línea de fachada es a no menos de 9.00 m del eje de la vía respetando la línea predominante.

**Artículo 420:** Las cercas frontales no sobresalen del límite de propiedad predominante y a no menos de 3.00 m del eje de la vía.

**Artículo 421:** Solo se admite la construcción de viviendas u otras instalaciones en las áreas de nuevo desarrollo previsto en el proyecto urbanístico.

**Artículo 422:** Para la ejecución de nuevas construcciones se respeta una faja de 15.00 m a ambos lados de los arroyos que cruzan el área (Miradero,

Milagrito, La Chomba, Los Guillenes, Jigüe, Matamoros, etc).

**Artículo 423:** La línea de fachada es la predominante en la Carretera a Gibara excepto cuando estas tengan distancias menores de 8,5 m al eje de la vía.

**Artículo 424:** Las nuevas construcciones se ajustan a la tipología arquitectónica predominante.

**Artículo 425:** Las construcciones en segundo nivel cuyas fachadas principales son hacia la Avenida de Los Libertadores deben mantener valores estéticos que enriquezcan el entorno urbano.

**Artículo 426:** La separación entre el eje de la Avenida XX Aniversario y las líneas de fachada es de 20.00 m.

**Artículo 427:** Solo se repara y da mantenimiento a las instalaciones pertenecientes a la Empresa de Prefabricado del reparto Piedra Blanca.

**Artículo 428:** La ejecución de obras en la Avenida Capitán Urbino es a no menos de 15.00 m del eje vial o la alineación predominante.

**Artículo 429:** Para la construcción de cualquier tipo de instalación se deben separar a 50.00 m del eje de la Circunvalación.

**Artículo 430:** Las nuevas construcciones en Ciudad Jardín se ejecutan respetando el radio de la cuenca del embalse Güirabo.

**Artículo 431:** Las nuevas construcciones deben mantener la línea de fachada predominante en la Carretera Central, excepto cuando

tengan distancias menores de 12,20 m del eje de la vía.

**Artículo 432:** Para las nuevas construcciones donde la línea de fachada es la predominante, excepto cuando tengan distancias menores al eje de la vía Comandante Fajardo de 7,25m.

**Artículo 433:** En las elevaciones de los repartos solo se realiza la repoblación forestal.

**Artículo 434:** La línea de fachada es la predominante en la Carretera a Urbano Noris excepto cuando estas tengan distancias menores de 7,25 m al eje de la vía.

**Artículo 435:** Se construyen instalaciones que sean propias del ferrocarril y viviendas a una distancia no menor de 15.00 m a ambos lados del eje de la vía férrea.

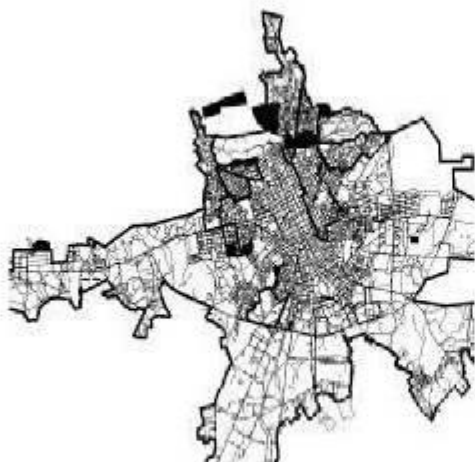
**Artículo 436:** Se mantiene el reparto Edecio Pérez libre de la construcción de nuevas viviendas por migraciones debido a la localización de este en la cuenca del embalse Güirabo.

**Artículo 437:** En la cuenca del embalse Güirabo no se vierten residuales sin un tratamiento previo.

**Artículo 438:** En Cifuentes se mantiene el uso residencial, así como el cultivo de frutos menores y áreas de pasto natural.

**Artículo 439:** Para la construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de vivienda u otra instalación se deja una distancia no menor de 100.00 m de la cota máxima de inundación del embalse Güirabo.

**ZONA RESIDENCIAL PRECARIA**  
**(RPre)**



Conformado por los siguientes barrios:

**Colina de la Federación:**

**Artículo 440:** Se encuentra ubicada al Sur de la ciudad entre Circunvalante y Carretera a San Germán, en el Consejo Popular Pueblo Nuevo. Ocupa una extensión territorial de 3.5 ha. El estado de las viviendas es malo predominando la tipología constructiva V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Se consideran inhabitables por su insuficiente dimensionamiento, lo que provoca el hacinamiento. Las viviendas están servidas parcialmente por las redes de acueducto (pilas públicas) y alcantarillado, por lo que se abastecen mediante pozos contaminados y los residuales son evacuados hacia letrinas en mal estado. La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de escasa red de vías automotoras que solo se localizan en el perímetro y se encuentran en regular estado técnico sin aceras, ni contenes, las vías

secundarias no conforman retícula alguna, pues su trazado ha surgido de forma espontánea originado por la construcción de viviendas. El 100% de las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional, teniendo serios problemas de voltajes.

El barrio ha sido beneficiado con la digitalización telefónica.

**La Trampa:**

**Artículo 441:** Ubicado al Norte de la ciudad y al Oeste del Camino Militar y Este del Paraíso, en el Consejo Popular Alcides Pino. Ocupa una extensión territorial de 4.5 ha. El estado de la vivienda es malo predominando la tipología constructiva V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, consideradas inhabitables por su insuficiente dimensionamiento, lo que provoca el hacinamiento. Se encuentra servido por acueducto y los residuales los evacúan a través de letrinas y fosas, La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de escasa red de vías automotoras que solo se localizan en la parte Sur del reparto (Camino Militar) y se encuentran en mal estado técnico, sin aceras ni contenes, las vías secundarias no conforman retícula alguna, pues su trazado ha surgido de forma espontánea originado por la construcción de viviendas. La mayor parte de las viviendas se encuentran F

V<sub>a</sub> conectadas al Sistema Electroenergético Nacional, aunque existen algunas viviendas con bajo voltaje y tendederas.

**Materias Primas:**

**Artículo 442:** Se encuentra ubicado al Noreste de la ciudad, en el Consejo Popular Pedernales. Predomina la tipología constructiva III, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, las viviendas se consideran habitables. El área se ve afectada por la carencia de alcantarillado. Este barrio está servido por el sistema de acueducto y por pozos criollos. La red vial está caracterizada por el predominio de vial automotor solo en todo el perímetro de la zona (Carretera Central Vía Bayamo). Los

accesos han surgido espontáneamente, en la misma medida que se han construido las viviendas, por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor. Siguiendo la dirección al aeropuerto, el estado de las vías es regular, con sección de 3.00m y careciendo de aceras y parterres. Las viviendas todas cuentan con contador y están conectadas al Sistema Electroenergético Nacional.

#### **Campo de Pelota:**

**Artículo 443:** Ubicado al Noroeste de la ciudad en el Reparto Capitán Urbino, Consejo Popular Lenin, limitando por el Oeste con la Loma del Fraile y al Este con la calle Pedro Heredia. Predominan viviendas de tipología constructiva III, IV y V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, el estado constructivo de las mismas es malo. Las viviendas tienen hacinamiento por contar solamente con un local de uso múltiple. El área se ve afectada por la carencia de alcantarillado. Existe déficit de áreas verdes, de participación social, juegos infantiles, áreas deportivas, mobiliario urbano, alumbrado público y gráfica urbana, provocado por el crecimiento espontáneo y desorganizado. El abasto de agua se produce a partir de pozos criollos, la mayor parte de ellos no cumplen con las normas cubanas establecidas y la mayoría se encuentran contaminados. La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de escasa red de vías automotoras que solo se localizan en parte del perímetro de la zona, fundamentalmente hacia el Noreste y Sureste de la calle Pedro Heredia, encontrándose en mal estado técnico sin aceras ni contenes, con secciones reducidas y todas son de tierra. Las vías secundarias y accesos

no conforman retícula alguna, pues su trazado ha surgido de forma espontánea en la misma medida que se han construido las viviendas, por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor. Siguiendo la dirección hacia la cima, la red vial es reducida y su trazado no garantiza una adecuada vialidad, careciendo de este tipo de vía en la loma, el estado de las vías es malo siendo de tierra, con sección reducida y careciendo de aceras y parterres. Las viviendas se encuentran servidas por tendedera, existiendo bajo voltaje y sirviéndose de un solo contador que se encuentra ubicado a más de 70.00m de las viviendas. El alumbrado público es deficitario en toda la trama del reparto. La red telefónica es deficitaria, esta pasa por la avenida Capitán Urbino.

#### **La Yabita:**

**Artículo 444:** Se encuentra en la parte Norte de la ciudad, limita al Norte con el Consejo Popular rural Aguas Claras, al Sur y al Este con el Consejo Popular Vista Alegre y al Oeste con el Consejo Popular Centro Ciudad Norte. Ocupa una extensión territorial de 4.2 Km<sup>2</sup>. El estado de las viviendas es malo porque predomina la tipología constructiva V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, muchas de estas viviendas se ubican debajo de la línea eléctrica de alta tensión. El área se ve afectada por la carencia de alcantarillado y por la proliferación de microvertederos. Está conectado a la red de acueducto aunque no se abastecen por igual. El estado de las vías y accesos es malo ya que son de tierra, no tienen faja de rodamiento indispensable y carecen de aceras y parterres. La red telefónica es deficitaria. Las viviendas no se encuentran conectadas al Sistema

Electroenergético Nacional, por lo que se benefician por tendedera ocasionando bajo voltaje.

#### **Cuba Sí:**

**Artículo 445:** Ubicado al Sureste de la ciudad, limitando por el este con la Carretera a San Germán en el Consejo Popular Zona Industrial Sur. El estado de la vivienda es regular, predominando la tipología constructiva III, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, se considera habitable. El área se ve afectada por la carencia de alcantarillado. El reparto no cuenta con sistema de acueducto por lo que se benefician de pozos criollos. La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de red automotora solo localizada en todo el perímetro de la zona (Carretera a San Germán). Los accesos han surgido espontáneamente, en la misma medida que se han construido las viviendas, por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor, siguiendo la dirección a San Germán el estado de las vías es malo, con sección de 3.00m y careciendo de aceras y parterres. Las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional.

#### **Puente Negro:**

**Artículo 446:** Ubicado al Suroeste de la ciudad y al norte de la Circunvalante, en el Consejo Popular Pueblo Nuevo. Ocupa una extensión territorial de 3.0 ha. Se caracteriza por un conjunto de viviendas inadecuadas, surgido de forma espontánea con un crecimiento descontrolado y desorganizado, predomina la tipología constructiva IV, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, se consideran inhabitables por su hacinamiento y existencias de letrinas que contaminan el manto freático, están

servidos por la red de acueducto. La red vial automotriz es escasa o casi nula, solo tiene en existencia la calle Osvaldo Sánchez (su principal acceso), los restantes son callejones y caminos que los propios pobladores han hecho de forma espontánea para su movimiento peatonal. El estado de las vías y accesos es malo ya que son de tierra, no tienen faja de rodamiento indispensable y carecen de aceras y parterres. El 100% de las viviendas se encuentran conectadas a un metro contador ubicado en el centro del barrio y se alimentan de la red existente, que presta el servicio a las grandes instalaciones en el lugar. La red telefónica es deficitaria, ya que solo existe un centro agente y un teléfono particular.

#### **El Tanque Ramón Quintana:**

**Artículo 447:** Se encuentra ubicado al Suroeste de la ciudad en el reparto Ramón Quintana, Consejo Popular Alex Urquiola. Predomina la tipología constructiva V, urbanística V y arquitectónica doméstica, estado constructivo malo. Existe déficit de participación social, de juegos infantiles, áreas deportivas, mobiliario urbano, alumbrado público y gráfica urbana, provocado por el crecimiento espontáneo y desorganizado de las viviendas. El área no cuenta con el servicio de alcantarillado. La zona ha sido beneficiada con el servicio de acueducto que fue rehabilitado en el año 2012. La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de escasas vías automotoras que se encuentran en mal estado técnico, sin aceras ni contenes, todas son de tierra. Las vías secundarias son de acceso peatonal y no conforman retícula alguna, pues su trazado ha surgido de forma espontánea originado por la

construcción de viviendas por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor, siguiendo la dirección a calle 30 y calle Sierra Maestra. La mayor parte de las viviendas están conectadas al Sistema Electroenergético Nacional por tendederas, ocasionando bajo voltaje, solo 20 tienen contador. La red telefónica es deficitaria pues las viviendas no están servidas, esta pasa por la calle Peralta donde presta servicios un centro agente.

#### **Panificadora:**

**Artículo 448:** Ubicado detrás de la Fábrica de Cigarros, colinda con el reparto Antonio Maceo en el Consejo Popular Pedro Díaz Coello. Predomina la tipología constructiva I, urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Se ve afectado por la carencia de alcantarillado. Está servido por la red de acueducto. Existen viviendas conectadas a la red telefónica. El estado de las vías y accesos es malo ya que son de tierra, no tienen faja de rodamiento indispensable y carecen de aceras y parterres. Las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional.

#### **El Pití:**

**Artículo 449:** Se encuentra ubicado al Oeste de la ciudad, limitando por el Sur con el reparto Emilio Bárcenas y al Este del Reparto Santiesteban. Ocupa una superficie total de 3,96 ha. El estado de las viviendas es malo predominando la tipología constructiva IV, urbanística 5 y arquitectónica doméstica y son consideradas inhabitables por su insuficiente dimensionamiento lo que provoca el hacinamiento. No poseen alcantarillado. El servicio de acueducto solo cubre el 50% de la población,

existen tendederas en la zona, el resto del territorio se sirven de pozos criollos la mayoría contaminados. La red vial de esta zona es escasa que solo se localiza en parte del perímetro. Estas vías de comunicación no conforman retícula alguna, pues su trazado ha surgido de forma espontánea originado por la construcción de viviendas. El 100% de las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional. La red telefónica es deficitaria, pues las viviendas no están servidas, solo existen dos centros agentes que no cubren la demanda.

#### **Fornet:**

**Artículo 450:** Ubicado en el Consejo Popular Harlem. Predominan las tipologías constructivas I y IV, urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Se ve afectado por la carencia de alcantarillado. Está servido por la red de acueducto. Las viviendas no se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional, por lo que se benefician por tendedera ocasionando bajo voltaje. El estado de las vías y accesos es malo ya que son de tierra, no tienen faja de rodamiento indispensable y carecen de aceras y parterres.

#### **Faja Loma de la Cruz:**

**Artículo 451:** Ubicado al Noroeste de la ciudad, colindando al Norte con la Loma de la Cruz, al Sur con el reparto el Llano, al Este el reparto Zayas y al Oeste el reparto Capitán Urbino, en el Consejo Popular Distrito Lenin. Ocupa una extensión territorial de 12.6 ha. El estado de la vivienda es malo predominando la tipología constructiva III, IV y V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, consideradas inhabitables por su insuficiente dimensionamiento y



carencia de alcantarillado, además está servido por la red de acueducto. El estado de las vías es malo ya que son de tierra, no tienen ancho indispensable y carecen de accesos y parterres. Se caracteriza por escasa red vial automotriz, sólo cuenta con las calles Máximo Gómez, González Valdés, 35 y 42. Los accesos peatonales han surgido espontáneamente en la medida que han construido las viviendas por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las mismas con la red vial (González Valdés). El 100% de las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional a excepción de algunas que han surgido recientemente que se sirven de tendederas. La red telefónica es nula, ya que solo existe un teléfono público y un centro agente en áreas aledañas.

#### **Loma del reparto Zayas:**

**Artículo 452:** Se encuentra ubicado al Norte de la ciudad, limita por el Este con el reparto Los Guillenes y Avenida Cajigal, por el Sur con el reparto Zayas, por el Norte con el barrio El Yarey, por el Oeste con la vertiente sur de la Loma de la Cruz, está enmarcado dentro de los límites del Consejo Popular Centro Norte. Ocupa una extensión territorial de 6.0 ha. El estado de la vivienda es malo predominando la tipología constructiva V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, consideradas inhabitables por su insuficiente dimensionamiento, lo que provoca el hacinamiento. El barrio se ve afectado, por la carencia de alcantarillado, está servido por la red de acueducto. La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de escasa red de vías automotriz que solo se localizan en la parte del perimetral. Estos accesos han surgido espontáneamente, en la misma medida

que han construido las viviendas, por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor, el estado de las vías es de regular a malo siendo de tierra, tiene sección reducida y carece de aceras y parterres. El 100% de las viviendas se encuentra conectado al Sistema Electroenergético Nacional. La red telefónica es nula.

#### **Loma de los Guillenes:**

**Artículo 453:** Ubicado al norte de la ciudad, limitando por el oeste con la Carretera Gibara, al norte del reparto Luz. Ocupa una extensión territorial de 10.6 ha. El estado de las viviendas es malo predominando la tipología constructiva V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, consideradas inhabitables por su insuficiente dimensionamiento lo que provoca el hacinamiento. El área se ve afectada por la carencia de alcantarillado, está servida por la red de acueducto. La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de escasa red de vías automotriz que solo se localizan en parte del perímetro. Los accesos son peatonales y han surgido espontáneamente, en la misma medida que se han construido las viviendas, por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor, el estado de las vías es de regular a malo siendo de tierra, con sección reducida y careciendo de aceras y parterres. El 100% de las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional. La red telefónica es deficitaria, pues las viviendas no están servidas, esta pasa por calle Mario Pozo y calle 21, sin capacidad para asumir nuevos clientes.

### **Taller de Veterinaria:**

**Artículo 454:** El barrio se encuentra ubicado al Noreste de la ciudad, en el Consejo Popular Alcides Pino. Predominan las tipologías constructivas III, IV y V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, su estado constructivo es malo. Existe déficit de áreas verdes y participación social, juegos infantiles, áreas deportivas, mobiliario urbano, alumbrado público y gráfica urbana, provocado por el crecimiento espontáneo y desorganizado. El abasto de agua se produce a partir de pozos criollos, la mayor parte de ellos no cumplen con las normas establecidas. Los residuales son hacia letrinas. La red vial de esta zona está caracterizada por predominio de escasas vías automotrices localizadas hacia el norte del Camino Militar que se encuentran en mal estado técnico sin aceras ni contenes, todas son de tierra. Las vías secundarias no conforman retícula alguna, pues su trazado ha surgido de forma espontánea originado por la construcción de viviendas. Las viviendas se encuentran servidas por tendedera, existiendo un solo contador eléctrico lo que trae consigo bajo voltaje y sobrecarga del sistema.

### **Fábrica de Refresco:**

**Artículo 455:** Se encuentra ubicado en el Consejo Popular San Rafael. Predomina la tipología constructiva V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica. Se ve afectado por la carencia de alcantarillado. Está servido por la red de acueducto. Algunas viviendas están conectadas al Sistema Electroenergético Nacional y otras se benefician por tendedera ocasionando bajo voltaje. El estado de las vías y accesos es malo ya que son de tierra, no tienen faja de rodamiento indispensable y carecen de aceras y

parterres. Existe un teléfono fijo alternativo (TFA).

### **Güajabales:**

**Artículo 456:** Ubicado al Noroeste de la ciudad, limitando por el Oeste con Camino a Güajabales, al Norte con finca entregada en usufructo, al Sur con Carretera San Andrés-Holguín y al Este con el barrio ilegal La Yabita. El estado de la vivienda es malo predominando la tipología constructiva III, IV y V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, se consideran inhabitables por su insuficiente dimensionamiento, lo que provoca el hacinamiento. El área se ve afectada por la carencia de alcantarillado. El barrio no cuenta con el sistema de acueducto por lo que se beneficia de pozos criollos contaminados. La red vial está caracterizada por el predominio de escasa red de vías automotriz solo se localizan en parte del perímetro de la zona. Los accesos han surgido espontáneamente, en la misma medida que se han construido las viviendas, por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor, siguiendo la dirección a Capitán Urbino y Camino a Güajabales, el estado de las vías es malo siendo de tierra, con sección reducida y careciendo de aceras y parterres. La mayor parte de las viviendas no se encuentran conectadas al sistema Se Electroenergético Nacional, por lo que se benefician por tendedera ocasionando bajo voltaje.

### **Colina de los Internacionalistas:**

**Artículo 457:** Se encuentra ubicado al Noreste de la ciudad en el reparto Piedra Blanca, Consejo Popular Vista Alegre. Predomina la tipología constructiva V, urbanística 5 y

arquitectónica doméstica. Las viviendas tienen hacinamiento. Existe déficit de áreas verdes, de participación social, juegos infantiles, áreas deportivas, mobiliario urbano, alumbrado público y gráfica urbana, provocado por el crecimiento espontáneo y desorganizado. Se ve afectado por la carencia de alcantarillado. Está conectado a la red de acueducto. Dentro del área se localizan numerosos pozos que han sido hasta este momento otra alternativa de abasto estando contaminados en su totalidad. La red vial de esta zona está caracterizada por el predominio de vías automotrices localizadas hacia el Norte del reparto y el Camino Militar que se encuentra en regular estado, al Sur con avenidas Nicio García, XX Aniversario y Áreas verdes, al Este con Avenida de los Internacionalista en buen estado técnico. Las vías secundarias no conforman retícula alguna, pues su trazado ha surgido de forma espontánea originado por la construcción de viviendas, no cuentan con aceras ni contenes, todas son de tierra. El 100% de las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional, aunque existen algunas viviendas con bajo voltaje.

#### **La Colorá:**

**Artículo 458:** Se localiza en la falda de la loma del mismo nombre que se encuentra ubicado en el reparto Alex Urquiola, al Norte colinda con los repartos José Díaz y Ramón Quintana, al Sur con la Zona Industrial Sur, al Este con los repartos Pueblo Nuevo y 26 de Julio y al Oeste con los repartos Ramón Quintana y Emilio Bárcenas, en el Consejo Popular Alex Urquiola. Ocupa una extensión territorial de 8.0 ha. El estado de las viviendas es malo predominando la tipología constructiva

IV, urbanística 5 y arquitectónica doméstica. El barrio se ve afectado por la carencia de alcantarillado y no se encuentra servido por la red de acueducto. El estado de las vías del tipo vehicular se encuentra en regular y mal estado, sin aceras ni contenes, el trazado ha surgido de forma espontánea originado por la construcción de viviendas. El 100% de las viviendas se encuentra conectado al Sistema Eléctrico Nacional. La iluminación pública es deficitaria, la red telefónica es nula, ya que sólo existe un teléfono público y un centro agente en áreas aledañas.

#### **El Yarey:**

**Artículo 459:** Se encuentra ubicado al Norte de la ciudad, al Oeste del reparto Alcides Pino y Avenida Cajigal, en el Consejo Popular Alcides Pino. Ocupa un área de 16.0 ha. El estado de la vivienda es malo predominando la tipología constructiva IV, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, consideradas inhabitables por su insuficiente dimensionamiento, lo que provoca el hacinamiento. No están servidos por las redes de acueducto y alcantarillado, se abastecen de pozos criollos contaminados. La red vial de esta zona es escasa que solo se localiza en parte del perímetro (Carretera Gibara) que se encuentra en regular estado técnico. Los accesos han surgido espontáneamente, por lo que no han logrado una conformación definida y su función principal es vincular las viviendas con la red vial automotor, siguiendo la dirección hacia la cima por pendiente. El 100% de las viviendas se encuentran conectadas al Sistema Electroenergético Nacional. La red telefónica es nula.

### **Fondo ITH:**

**Artículo 460:** Ubicado al Oeste de la ciudad, en el Consejo Popular Edecio Pérez y ocupa una extensión territorial de 0.29 ha. El estado de las viviendas es malo predominando la tipología constructiva IV y V, urbanística 5 y arquitectónica doméstica, consideradas inhabitables por su origen con fines militares. El barrio se encuentra ubicado dentro de los límites de la cuenca Güirabo y se ve afectado por la carencia de alcantarillado. El agua que se utiliza es de pozo a pesar que el ITH tiene sistema de acueducto desde el embalse Güirabo. La entrada al asentamiento se realiza por dentro del ITH pasando por la garita de CVP, los viales interiores fueron construidos según se construyeron las viviendas, estos son de sección estrecha, de tierra y sinuosa, las vías de transporte pasan por la Carretera Central. Las viviendas se sirven de tendederas, con problemas de voltaje. La red telefónica es nula.

### **Régimen de uso:**

**Artículo 461:** El Plan General mantiene el uso habitacional, limita el crecimiento de todos los barrios y realiza acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo con su localización y características específicas, permite la conservación o mantenimiento, ampliación, división y la nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos.

### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 462:** En las áreas libres existentes se reubican viviendas y se construyen instalaciones de servicios vinculados al hábitat.

**Artículo 463:** Se reubican las viviendas que se encuentran:

- a) Debajo de las líneas eléctricas.
- b) En la franja de protección de las vías férreas.
- c) En las vaguadas y pendientes más pronunciadas.
- d) Las que interrumpen las secciones viales mínimas.
- e) Las que se encuentran en las cotas de reforestación de las colinas.

**Artículo 464:** Los barrios propuestos a ordenar se le realizan plan parcial.

**Artículo 465:** El barrio ubicado en las facilidades temporales del Clínico Quirúrgico propuesto a eliminar no se le ejecuta ninguna acción constructiva.

**Artículo 466:** Las construcciones se ejecutan con materiales duraderos.

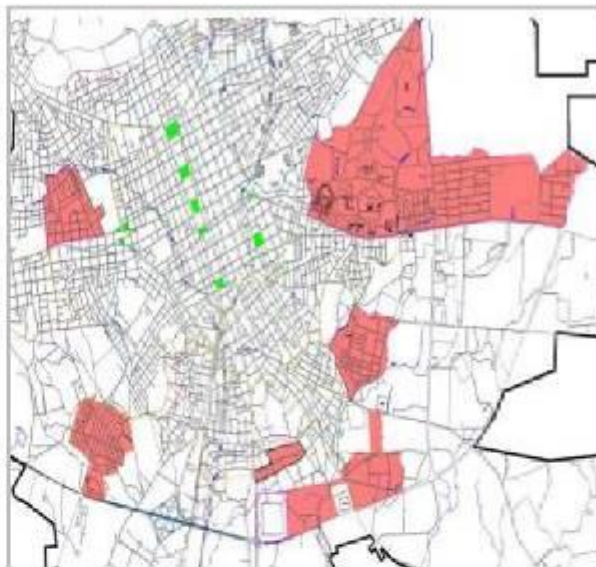


Figura 9: Zona residencial de edificios multifamiliares

### **Residencial Edificios Multifamiliares (REM):**

**Artículo 467:** La zona residencial de edificios multifamiliares se encuentra conformada por los repartos: Lenin, Pedro Díaz Coello, Hermanos Aguilera,

Plaza, Villa Nueva (parcial), Zayas (parcial), Emilio Bárcenas (Fábrica de Cerveza), Hilda Torres (parcial), El Llano e Iberoamericano. Son zonas donde predomina la tipología urbanística 2 y la arquitectónica doméstica, incluye las áreas de nuevo desarrollo residencial, previstas y planificadas con edificaciones altas.

#### **Caracterización:**

**Artículo 468:** Reparto Lenin se localiza al Oeste de la ciudad, con edificios multifamiliares de 4 plantas y viviendas uniplantas y biplantas en buen estado, predomina la tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica. Presenta buen trazado vial, generalmente carente de aceras. Existen redes hidrotécnicas y equipamiento a nivel de microdistrito, así como grandes instalaciones de servicio de Salud y Educación tales como Hospital Lenin y Facultad de Ciencias Médicas.

**Artículo 469:** Reparto Hilda Torres situado al Sur de la ciudad, se localiza una zona en desarrollo de edificios biplantas, predomina la tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica. Presenta buen trazado vial, generalmente carente de aceras. Existen redes hidrotecnias. Hacia el Sur y Oeste se encuentra un área bajo proyecto urbanístico donde se proponen edificios de 3 y 4 niveles.

**Artículo 470:** Reparto Plaza se localiza al Este de la ciudad, en su mayor parte de nuevo desarrollo, aunque tiene un área construida por medios propios con buen estado constructivo. Se caracteriza por el predominio de edificios multifamiliares de diferentes niveles con predominio de tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica. Se encuentra dentro de su límite el área de desarrollo

del Nuevo Centro Político Administrativo con algunas instalaciones a nivel de ciudad como: edificio del PCC, Plaza de la Revolución y el Mausoleo al Mayor General Calixto García Iñiguez, el Bosque de los Héroes, Hotel Pernik, Taberna de Pancho, Instituto Superior de Educación Física, estadio, Escuela Vocacional de Arte, Escuela de Formadores de Maestros, Universidad de Holguín sede Oscar Lucero Moya. Se localizan dos edificios con 18 plantas que resultan los puntos de mayor altura en la ciudad. Cuenta con servicios vinculados al hábitat y otros secundarios localizados en las plantas bajas de los edificios. El estado de la red vial es bueno contando con tramos de las avenidas Libertadores, Jorge Dimitrov y XX Aniversario, así como la Prolongación de Calle Frexes desde la rotonda del Partido hasta Avenida de Los Internacionalistas (en proyecto). Está servido por redes técnicas. El territorio tiene potencial en áreas libres las que se encuentran bajo proyecto ejecutivo.

**Artículo 471:** Reparto Hermanos Aguilera, localizado al Este de la ciudad, es una zona de nuevo desarrollo habitacional, caracterizada por la existencia de edificios multifamiliares GP-IV y servicios. Predomina la tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica. Existen algunos espacios libres reservados para nuevos edificios de viviendas y servicios previstos en el plan general del reparto. Está servido por acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial, electricidad y teléfono. La red vial es organizada y está en buen estado. Existen áreas libres entre el reparto y la avenida de Los Libertadores previstas para la construcción de edificios altos. Está proyectada la Circunvalación en el tramo de Carretera

de Mayarí a Carretera a Guardalavaca en el límite Este del reparto.

**Artículo 472:** Reparto Pedro Díaz Coello ubicado al Este de la ciudad, en una zona alta con buenas condiciones topográficas. Área de edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas existiendo viviendas uniplantas y biplantas en buen estado, predomina la tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica. Posee redes hidrotécnicas, la red vial debe ser completada, así como los servicios sociales. Se localiza taller de muebles escolares incompatible con el uso residencial. Cuenta con instalaciones importantes de nivel de ciudad como Hotel El Bosque, Escuela del Partido, EIDE y la Casa Central de las FAR. Es limitado al Oeste por el río Miradero, cuenta con tres avenidas: Los Libertadores, Internacionalistas y Jorge Dimitrov.

**Artículo 473:** Reparto Villa Nueva, al Este del río Miradero y Micro IV Pueblo Nuevo, predomina la tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica responde a un proyecto para edificios multifamiliares de 3-4 niveles, del cual ya existe una parte construida con la urbanización parcialmente y es necesario completar los servicios propuestos.

**Artículo 474:** Reparto Emilio Bárcenas (Fábrica de cervezas), se encuentra ubicado al Este de la Avenida Comandante Fajardo y al Norte de la Circunvalación Sur, predominan los

definidos, asfaltados parcialmente, carentes de aceras y servido por acueducto, alcantarillado, electricidad y teléfono. Predomina la tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica. Está proyectada la Avenida

Comandante Fajardo que permite unir la Carretera Central con la Circunvalación.

**Artículo 475:** Reparto Zayas se encuentra ubicado al Sur del área de viviendas multifamiliares del propio reparto predominan los edificios de 3-5 niveles con tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica, con viales bien definidos con aceras, parterre, área de jardín. Está servido por acueducto, alcantarillado, electricidad y teléfono.

**Artículo 476:** Reparto El Llano se localiza al Noroeste de la ciudad, predomina el uso residencial y se desarrolló de forma espontánea a partir de la implantación de viviendas con materiales de desecho las que han mejorado notablemente por un proceso de reconstrucción, teniendo actualmente paredes de bloque o ladrillo y techo de placa o tejas de fibrocemento. La trama vial hacia el Este del reparto es organizada no así al Oeste donde la misma es sinuosa, carente de aceras y con secciones estrechas. Las redes hidrotécnicas están presentes. Está deficitario de servicios vinculados al hábitat. Las áreas libres son escasas y con pocas dimensiones.

**Artículo 477:** Reparto Iberoamericano se encuentra ubicado al Noreste de la ciudad limitando por el norte y este con calle Sol por el oeste con calle 1ra y por el sur del área de viviendas multifamiliares del reparto Piedra Blanca, predominan los edificios de 3-5 niveles con tipología urbanística 2 y edificios de 2-5 niveles con viales bien definidos con aceras, parterre, área de jardín. Está servido por acueducto, alcantarillado, electricidad y teléfono.

### **Régimen de uso:**

**Artículo 478:** el Plan General plantea mantener el uso residencial y los servicios vinculados a los mismos, mediante acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo con su localización y características específicas. Permite la conservación, mantenimiento, ampliación, división y la nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos; el uso del reparto Plaza de la Revolución además de lo anterior se mantiene para actividades propias del Centro Político Administrativo.

### **Regulaciones Específicas:**

**Artículo 479:** Las áreas libres existentes se reservan para la construcción de instalaciones de servicios vinculados al hábitat y ubicar el equipamiento de servicio pendiente.

**Artículo 480:** Se mantiene la estructura y función de los pasos interiores de los edificios.

**Artículo 481:** En el Reparto Plaza las construcciones estarán acorde con el Centro Político Administrativo.

**Artículo 482:** Se construyen edificaciones mediante proyecto en todos los repartos.

**Artículo 483:** En la Avenida de los Libertadores y Avenida de los Internacionalistas la separación entre el eje de la vía y la línea de fachada de las construcciones es la predominante

**Artículo 484:** Las nuevas vías se incorporan a las existentes que fluyen a las avenidas.

**Artículo 485:** Los accesos a la Circunvalación se ejecutan mediante proyecto del reparto Hermanos Aguilera.

**Artículo 486:** Las nuevas inversiones de completamiento urbano quedan conformadas de manera que favorezcan el drenaje pluvial y evitan la creación de zonas inundables.

**Artículo 487:** La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o dúplex de dos o más niveles se ejecutan con tipología constructiva I y sistema constructivo tradicional para dar completamiento a las manzanas, siempre previa autorización.

**Artículo 488:** Las nuevas construcciones se realizan en conjunto con un proyecto único que es revisado en su fase de anteproyecto, se integran en diseño a los edificios existentes (muros, cubiertas, carpintería, puntales, color, etc.) conformando un conjunto único con visuales desde las calles y avenidas.

**Artículo 489:** En los edificios donde el último nivel carece de cubierta en el área de balcón (sistema Sandino), se permite su colocación o ejecución con soluciones uniformes en dimensiones, diseño y materiales para todos los apartamentos de un mismo lote.

**Artículo 490:** Se permiten adaptaciones para viviendas u otros usos en los sótanos de los edificios multifamiliares existentes siempre que la tipología lo permita y se cumplan todos los requisitos de habitabilidad.

**Artículo 491:** Para la construcción de nuevas instalaciones se respeta una faja



de 15.00m a ambos lados del río Miradero, Marañon.

**Artículo 492:** La construcción de instalaciones se ejecuta a no menos de 20.00 m del eje de la Avenida XX Aniversario y la prolongación de Calle Frexes.

**Artículo 493:** En las áreas verdes de acuerdo se siembran arboles de acorde a las especificaciones en cuanto a variedad prevista en el Esquema General Urbanístico aprobado al efecto.

**Artículo 494:** La ejecución de nuevas instalaciones su arquitectura mantiene coherencia con el entorno en el cual está insertada.

**Artículo 495:** Las líneas de fachada se rigen por las predominantes en la Carretera a Gibara excepto cuando estas tengan distancias menores de 8,5 m al eje de la vía.

**Artículo 496:** Todos los artículos anteriores son válidos para los edificios multifamiliares dispersos y los pequeños repartos existentes y diseminados por toda la ciudad.

### **ZONAS RESIDENCIALES DE NUEVO DESARROLLO**

**Artículo 497:** Durante los últimos años se ha mantenido un desarrollo habitacional dirigido hacia zonas previstas para este fin pero con crecimiento extensivo y empleando tecnologías tradicionales. Debido a la baja ocupación del suelo se han superado los límites previstos para el desarrollo residencial incidiendo desfavorablemente en las redes infraestructurales, subutilizándose en

algunos casos y en otros requiriéndose soluciones parciales. La ciudad dispone de pocos espacios libres para el Programa de la Vivienda evaluados en el estudio del Programa Especial del Hábitat, así como un bajo indicador de redes infraestructurales. La competencia que crea el programa de viviendas económicas con los planes de edificaciones habitacionales, tres niveles o más, es significativa. Se definen nueve zonas con potencialidades para la construcción de viviendas con un área de 466.12 ha, en las cuales se propone la construcción de 28 380 viviendas con tipología constructiva I y III. Para el mejor aprovechamiento del uso del suelo se proponen construcciones de cuatro niveles para una población de 89 280 habitantes, lográndose una densidad habitacional de 61 viv/ha y poblacional de 192 hab. /ha. Las áreas con potencialidades para la construcción de viviendas son La Rotonda de Piedra Blanca, Distrito Este, Hilda Torres, San Rafael, Emilio Bárcenas, Fábrica de cerveza, El Paraíso y área frente a la Universidad.

### **Régimen de uso:**

**Artículo 498:** El Plan General y el Plan especial del hábitat proponen que los proyectos urbanísticos de nuevo desarrollo que se elaboran para estas zonas, logran de forma obligatoria, la

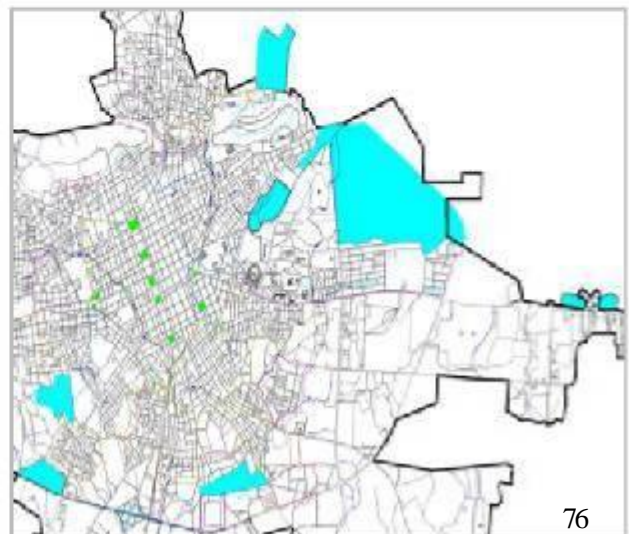


Figura 11: Zonas residenciales de nuevo



desarrollo

integración de éstas con las áreas urbanizadas próximas, desde el punto de vista vial, equipamiento, redes técnicas e infraestructura general, y cuentan con una tipología urbanística armónica con éstas.

#### **Caracterización:**

##### **Rotonda de Piedra Blanca**

**Artículo 499:** Con potencial para 300 viviendas con un índice habitacional de 3.18 hab./viv, genera una población de 954 habitantes, en un área neta irregular de 3.0 ha para una densidad de 100 viv./ha, de tenencia estatal cubierta por pasto natural. El área presenta problemas para la conexión al alcantarillado, el cual presenta restricciones en cuanto a lejanía, diámetros y pendientes, así como la solución de acueducto, pues no es factible la conexión a las que están más próximas. Se localiza a partir Partiendo de la intercepción de la calle s/n y calle 18 se toma rumbo noreste por esta última hasta llegar a la rotonda, por la cual se le bordea hasta tomar rumbo suroeste por la Ave XX Aniversario hasta llegar a la calle s/n y tomar rumbo noroeste hasta llegar al punto de partida.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 450:** Se construyen edificios de 1 ó 2 pasos de escalera, con una altura de 4 niveles.

**Artículo 451:** El proyecto se integra a la tipología urbanística y constructiva predominante en la zona.

**Artículo 452:** Se logra integración entre las áreas de nuevo desarrollo y las áreas urbanizadas del reparto Piedra Blanca.

**Artículo 453:** Se evita la monotonía producida por la repetición de proyectos

típicos y únicos dando movilidad de fachadas y plantas arquitectónicas.

**Artículo 454:** Se jerarquizan las esquinas como elemento arquitectónico referencial.

**Artículo 455:** Las fachadas de las edificaciones dan identidad a la construcción por medio de la utilización de elementos formales como: balcones, pintura, etc.

**Artículo 456:** Todas las fachadas que dan a la vía pública tienen tratamiento de principales.

**Artículo 457:** El diseño es uniforme en cuanto a la colocación de verjas a balcones, puertas y ventanas.

**Artículo 458:** Los tanques apoyados se ubican en la azotea con un muro de protección al nivel de su altura, con un tratamiento adecuado, y pintura en armonía con el edificio.

**Artículo 459:** El área no edificada es de uso público y de libre acceso.

**Artículo 460:** La línea de fachada de las edificaciones ubicadas con frente o laterales hacia la Ave XX Aniversario se ubican a una distancia de 20.00 m, medidos a partir del eje longitudinal del vial.

**Artículo 461:** La separación mínima de las edificaciones a tuberías soterradas de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial será de 3.00 m en ambos lados del trazado.

**Artículo 462:** El nivel de piso terminado está como mínimo a 0.30 m por encima de la rasante de la vía y 0.20 m del nivel de la acera.

**Artículo 463:** Se utiliza luminarias de tipo vehicular y peatonal a todo lo largo de la vía y en las áreas exteriores.

**Artículo 464:** Se contempla urbanización del área con aceras, luminarias, parqueos, áreas de estar y áreas verdes.

**Artículo 465:** El ancho mínimo de las aceras es de 1.20 m.

**Artículo 466:** Las vías en el interior de las manzanas son peatonales, se utiliza en algunos tramos con uso combinado peatonal ocasionalmente vehicular, con un ancho mínimo de 2.50 metros.

**Artículo 467:** En el corredor de infraestructura no se ubican elementos del mobiliario urbano como bancos, cabinas telefónicas, cestos, esculturas, etc.

**Artículo 468:** El acceso informal existente que vincula la calle 18 con la Avenida XX Aniversario es eliminado.

**Artículo 469:** Se rectifican las calles 5ta y 18.

**Artículo 470:** El área libre entre la línea de fachada de las viviendas y la Avenida XX Aniversario se jerarquiza con aceras y senderos de circulación, jardinería, árboles, plantas ornamentales, césped y mobiliario urbano, como: bancos, luminarias, elementos decorativos, etc.

**Artículo 471:** Las redes de distribución telefónica, eléctricas y de alumbrado público, utilizan las calles como corredores técnicos, sin entrar en contradicción con el arbolado urbano; las acometidas a las edificaciones son soterradas.

**Artículo 472:** Se cuenta con una plaza de parqueo por cada 20 habitantes, el 60% es en vallas al aire libre hacia el interior de las manzanas y el 40% techadas.

**Artículo 473:** El área de juegos infantiles cuenta con protección

**Artículo 474:** La urbanización incluye diseño de espacio público polifuncional con el concepto de parque y áreas verdes en las áreas comunes o tributarias de los edificios multifamiliares.

**Artículo 475:** los servicios se ubican preferentemente en la planta baja de los edificios.

**Artículo 476:** Se ubican supiaderos para el almacenamiento de residuos sólidos cumpliendo las normas cubanas establecidas para estos.

**Artículo 477:** Se integra el área cultural (pantalla) a la nueva urbanización.

#### **Distrito Este**

**Artículo 478:** La propuesta de urbanización parte de la definición de las vinculaciones viales principales en sentido Norte-Sur y Este-Oeste, condicionadas por el Esquema Urbanístico de la zona Noreste de la ciudad, con una trama vial de forma regular, formando manzanas variables, adaptadas a la topografía y a los elementos externos que condicionan el área (trazado de la circunvalación), esta trama permite una buena vinculación entre las áreas urbanizables de los repartos Pedro Díaz Coello y Hermanos Aguilera, con las áreas a urbanizar; lográndose una buena relación vial y espacial. El hábitat se conforma por seis agrupaciones de viviendas,

estructuradas a partir de las vías principales, en algunos casos abarcan áreas de viviendas en el centro de servicios principal propuesto para toda la zona, cuenta con 297.0 ha para una población de 55 000 hab.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 479:** La tipología urbanística en el área será 1 y la arquitectónica doméstica.

**Artículo 480:** Se logra buena integración espacial y volumétrica entre la urbanización actual y la propuesta.

**Artículo 481:** El coeficiente de ocupación del suelo no excede el 40 % del área.

**Artículo 482:** El perfil urbano es variable, dado por las alturas de las edificaciones entre 1 y 5 plantas.

**Artículo 483:** La densidad neta mínima de viviendas es de 120 viv/há y la máxima de 150viv/ha.

**Artículo 484:** El 25% del área libre es de área verde de uso social carácter público, intercambio social a través de parques y plazas.

**Artículo 485:** Los servicios se ubican en las plantas baja de las edificaciones.

**Artículo 486:** El área verde mínima es de 9.0 m<sub>2</sub> por habitante.

**Artículo 487:** Las parcelas ubicadas al Sur y Suroeste se diseñan con elementos de protección solar tales como: quiebrasol, pérgolas, aleros, árboles de copa ancha y raíces profundas al frente.

**Artículo 488:** En las áreas de relleno las cubiertas son planas o de varias aguas acorde a la morfología predominante e integrándola a la misma.

**Artículo 489:** Las manzanas son regulares, rectangulares, con dimensiones promedios de 150.0m x 75.0m.

**Artículo 490:** Los espacios interiores en las manzanas se vinculan por accesos y áreas de estar, libres de circulación peatonal y vehicular.

**Artículo 491:** Las plazas jerarquizan intersecciones viales, tienen un buen diseño y mobiliario urbano, aceras, plazas, bancos, luminarias, cestos, equipamientos de servicios (teléfonos), señalética, etc.

**Artículo 492:** El área verde tiene continuidad de Este a Oeste, hasta colindar con el Bosque de los Héroe.

**Artículo 493:** Se evita la monotonía producida por la repetición de proyectos típicos y únicos, mediante movilidad de fachadas y plantas.

**Artículo 494:** Las esquinas se realzan con elementos arquitectónicos referenciales.

**Artículo 495:** Los edificios de mayor altura (4 niveles) se localizan fundamentalmente a lo largo de las vías principales, en intersecciones y en el centro de servicios.

**Artículo 496:** El centro de servicios se localiza en la zona central, accesible peatonalmente para todos los habitantes.

**Artículo 497:** Las áreas de circulación peatonal, en el centro de servicios,

tienen una sección más amplia que en el resto de las zonas.

**Artículo 498:** La separación horizontal de los edificios en el centro de servicios, a lo largo de los ejes viales principales, están dispuestos de forma tal que den sensación de continuidad en las fachadas.

**Artículo 499:** Se jerarquizan volumétricamente las intersecciones de los ejes viales principales Norte-Sur y Este-Oeste.

#### **Hilda Torres**

**Artículo 500:** la zona cuenta con un potencial aproximado de 3 262 habitantes y 1 026 viviendas, con un índice de habitabilidad de 3.18 viv./ha, utiliza tipología constructiva I, de 2 y 3 niveles, con potencial libre para los servicios, por lo que la zona funciona como un subcentro y el cálculo de los mismos responde a un radio de influencia que sobrepasa los límites del reparto Hilda Torres. El área se encuentra en la zona sur del reparto, a partir de la calle 20 hasta el Poligráfico.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 501:** Se crean dos direcciones viales: Norte - Sur y Este - Oeste.

**Artículo 502:** Las vías tienen secciones adecuadas a su categoría y función.

**Artículo 503:** El proyecto tiene una trama con retícula tradicional, se recupera la esquina como punto de referencia.

**Artículo 504:** Las manzanas están definidas por las vías, siendo en su interior totalmente peatonal, casuísticamente vehicular.

**Artículo 505:** El equipamiento está localizado de forma tal que se conforme una zona continua de servicios.

**Artículo 506:** El área verde está localizada en zonas de fuertes pendientes, en las orillas de ríos, arroyos y vaguadas, así como en las áreas bajas.

**Artículo 507:** Las circulaciones peatonales se producen por aceras, plazas y vías para este fin que presentan fuerte vegetación.

**Artículo 508:** Se logra una relación coherente entre las áreas edificadas y en proceso de edificación con el nuevo desarrollo de viviendas.

**Artículo 509:** Se construyen viviendas por esfuerzo propio en áreas de relleno, con tipología I, son dúplex, individual o pareada en dependencia de las dimensiones de las parcelas.

**Artículo 510:** Se alcanza una densidad neta de viviendas de 90 viv/ha.

**Artículo 511:** Las vías que se proyectan son principales preferentemente de doble sentido, con sección de 5.50 m con parterre y acera.

**Artículo 512:** Las vías interiores que dividen cada manzana son de menor jerarquía, la sección es de 3.50 m con acera sin parterre y de un solo sentido.

**Artículo 513:** Los edificios y servicios de mayor altura se ubican hacia las vías principales se, jerarquizan las zonas más importantes.

**Artículo 514:** Se utilizan sistemas constructivos donde se logren soluciones en plantas lo más racionales

posibles y soluciones de fachada que permiten variabilidad de diseño y buena estética.

**Artículo 515:** Se logran perfiles variados tanto por el terreno como por las alturas de los edificios aprovechando la topografía.

**Artículo 516:** Se utilizan luminarias de tipo vehicular y peatonal a todo lo largo de las vías y en áreas exteriores de los edificios.

**Artículo 517:** Se utilizan bancos de hormigón en parques y áreas exteriores o de otro material pero que sea resistente al intemperismo.

**Artículo 518:** En las áreas exteriores se utiliza vegetación de copa alta y raíces profundas que faciliten sombra y visuales agradables, en los parterres se utilizará arbustiva y césped (tipo Soisa).

**Artículo 519:** En las áreas de esparcimiento público, y senderos entre edificios se utilizan diferentes diseños del pavimento con materiales antirresbalables.

**Artículo 520:** Las áreas de jardín se delimitan con murete no menor de 3.0 cm.

**Artículo 521:** Los elementos del mobiliario urbano como luminarias, tachos de basura, bancos se combinan, móviles y sencillos.

**Artículo 522:** Las vallas, letreros y luminarias se ubican por encima del nivel visual.

**Artículo 523:** Las fachadas de las edificaciones le darán identidad a la construcción por medio de la utilización

de elementos formales, pintura, vallas o señalizaciones.

### **San Rafael**

**Artículo 524:** Cuenta con un potencial de 400 viviendas y 1 480 habitantes en 7.5 ha, la misma presenta problemas con las redes, hay que construir 500.00 m de alcantarillado y 300.00 m de acueducto. Se encuentra alejada de la ciudad. El abasto de agua se realiza a través de un pozo criollo que para las viviendas existentes es suficiente, de incrementarse las mismas es necesaria otra fuente. Se encuentra localizada al norte de la Carretera a Mayarí entre la Fabrica de refrescos a vivienda multifamiliares de la zona.

### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 524:** Se conforman manzanas irregulares y se diseñan accesos peatonales-vehiculares.

**Artículo 525:** La tipología urbanística a utilizar es de la IV, la arquitectónica doméstica y la constructiva tipo I-III,

**Artículo 526:** El perfil urbano a utilizar es de 1-2 niveles.

**Artículo 527:** Se evita la monotonía producida por la repetición de proyectos típicos, dando movilidad de fachadas y plantas arquitectónicas.

**Artículo 528:** La línea de fachada de las edificaciones es a 1.50 m del borde interior de la acera, conformando áreas de jardín.

**Artículo 529:** Las vías son de doble sentido con faja de rodamiento de 6.00 m y 4.00 m y acera de 1.20m.

**Artículo 530:** Se jerarquizan las edificaciones con frente a la carretera a Mayarí.

### **Fábrica de Cervezas**

**Artículo 531:** Esta zona es un área libre donde se ubica la bodega que da servicio, baños públicos y quiosco para venta de cerveza; constituye un área edificable de urbanización progresiva, cuenta con un área de 26.0 ha donde se proponen 1 798 viviendas para una población de 6 834 hab. Se localiza al Suroeste del reparto Emilio Bárcenas, limitando con la Avenida Pity Fajardo y la Circunvalante.

### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 532:** Se logra una óptima integración entre la estructura urbana existente y la de nuevo desarrollo propuesto

**Artículo 533:** Se evita la monotonía producida por la repetición de proyectos típicos y únicos, se jerarquizan las edificaciones que dan frente hacia Circunvalante y Avenida Pitti Fajardo, se logra movilidad de fachadas y plantas.

**Artículo 534:** Las áreas en interior de manzanas, tienen uso social y colectivo.

**Artículo 535:** Los servicios sociales se integran a la trama, con diseños específicos para el lugar

**Artículo 536:** El área verde se localiza en áreas de fuertes pendientes y en las orillas de las vaguadas.

**Artículo 537:** El coeficiente de ocupación del suelo no excede el 40 %.

**Artículo 538:** El perfil de las zonas es de edificaciones de dos plantas, jerarquizando las vías principales con edificios de 3 a 5 plantas.

**Artículo 539:** La tipología urbanística es doméstica, con manzanas irregulares, abiertas o cerradas, con predominio de tipología arquitectónica I a la III, con espacios abiertos, aceras con o sin parterres, calles vehiculares de 7.00 m a 12.5m de sección promedio y vías peatonales-vehiculares de 3.00 -5.50m, áreas verdes y parqueos de uso público.

**Artículo 540:** Se proyectan áreas para parqueos techados en la zona de viviendas y plazas de parque en áreas de servicios y vías principales.

### **Emilio Bárcenas**

**Artículo 541:** Bajo restricciones de MINSAP y CITMA por afectaciones que produce el deficiente funcionamiento tecnológico del Combinado Cárnico Felipe Fuentes y por el deterioro de la conducción de residuales (CP-3). Estos elementos inciden en que no se apruebe el uso de la zona con el fin previsto si no se resuelven primero las dificultades indicadas. Ocupa un área de 145.74 ha. Limita al norte con el Reparto Ciudad Jardín, Harlem y Ramón Quintana, al este reparto Ramón Quintana, al oeste Carretera Güirabo y por el sur con la Circunvalación.

### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 542:** La trama vial está conformada por manzanas que cuentan con numeración y rotulación se logra una mejor unificación.

**Artículo 543:** Las manzanas cuentan con una orientación, logra que los componentes de asoleamiento y ventilación sean adecuados.

**Artículo 544:** La organización de las edificaciones logra densidades entre 120 a 150 viviendas por hectáreas.

**Artículo 545:** Las áreas comunes interiores de las manzanas que no forman parte de las paredes se emplean como áreas de juegos infantiles, áreas verdes, parqueos o de participación social.

**Artículo 546:** Se emplean diferentes tecnologías, sistemas constructivos y estilos arquitectónicos, se evita la monotonía y empobrecimiento de los valores paisajísticos de la zona.

**Artículo 547:** Se cuenta con aceras mínimas de 1.20 m, contenes integrales de 0.20m y parterres mínimo de 1.00 m, así como jardines frontales a las edificaciones que tienen como mínimo 2.00 m. en vías principales.

**Artículo 548:** El sistema vial comprende accesos peatonales fundamentalmente atravesando las manzanas y enlazando elementos de las áreas exteriores tales como plazas, áreas de estar y juegos infantiles.

**Artículo 549:** Las vías de acceso a garajes colectivos están separadas a más de 3.00 m del edificio.

**Artículo 550:** Los garajes colectivos se construyen con estructura de hormigón armado o metálica, muros con y combinación de materiales cubierta de asbesto cemento, tejas u otro material de nueva tecnología.

### **El Paraíso**

**Artículo 551:** Ubicado al Noreste de la ciudad, su topografía es llana de tenencia estatal, al Norte existe área

apta para la agricultura y para la construcción, cuenta con un área de 71.00 ha donde se proponen 4 380 viviendas de tipología constructiva I-III de 2-5 niveles para una población de 15 330 habitantes teniendo en cuenta el índice de habitabilidad 3.8 utilizado en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 552:** Se respeta la faja de emplazamiento para la prolongación de la Circunvalante.

**Artículo 553:** Se mantienen las vías principales planteadas en el Esquema de Desarrollo, y se interconectan con los viales existentes de los repartos aledaños, así como las áreas de nuevo desarrollo situado al Este de la ciudad.

**Artículo 554:** Se conforman parcelas reticulares, con las edificaciones altas paralelas a las vías

**Artículo 555:** Los interiores de las manzanas se preservan para áreas de participación colectiva y de zonas de parqueos.

**Artículo 556:** Se Logra una óptima integración entre la estructura urbana existente y el nuevo desarrollo

**Artículo 557:** El perfil urbano es variable, las alturas de las edificaciones son entre 2 y 4 plantas.

**Artículo 558:** La densidad de viviendas es entre 120 y 150 viv/há.

**Artículo 559:** Se evita la monotonía producida por la repetición de proyectos



típicos y únicos, dando movilidad de fachadas y plantas.

**Artículo 560:** Los servicios se ubican en las plantas baja de las edificaciones.

**Artículo 561:** Los edificios de mayor altura se ubican hacia Camino Militar se, jerarquizan las zonas más importantes.

**Artículo 562:** Se logra una relación coherente entre las áreas edificadas y con el nuevo desarrollo de viviendas.

**Artículo 563:** Todas las fachadas que dan a la vía pública tienen tratamiento de principales.

**Artículo 564:** El diseño es uniforme en cuanto a la colocación de verjas a balcones, puertas y ventanas.

**Artículo 565:** Se utilizan luminarias de tipo vehicular y peatonal a todo lo largo de las vías y en áreas exteriores de los edificios.

**Artículo 566:** El nivel de piso terminado está como mínimo a 0.30 m por encima de la rasante de la vía y 0.20 m del nivel de la acera.

#### **Frente a la Universidad**

**Artículo 567:** Se propone la construcción de 900 viviendas, con tipología constructiva I y Sistema Constructivo prefabricado a partir del sistema de moldes FORSA o sistema Gran Panel Holguín. Los edificios multifamiliares tendrán un mínimo de 3 niveles y máximo de 5, en un área de 14.6 ha. Esta inversión incluye la urbanización de la zona y su infraestructura técnica y social, a partir de la construcción de vías, redes técnicas, áreas de parqueos al aire libre,

áreas de estar, aceras de circulación, áreas verdes y de vegetación de sombra, alumbrado público, depósitos para residuos sólidos, entre otros elementos del mobiliario urbano. Ubicado en el Reparto Plaza de la Revolución limitado por el Este con la Avenida XX Aniversario, por el Norte con la calle 19, por el Oeste con la calle 22 y por el sur con el PCC provincial.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 568:** El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no excede el 40 % del área.

**Artículo 569:** Se logra una densidad habitacional de 100 viv./ha.

**Artículo 570:** Se conforman manzanas irregulares, se le diseñan accesos peatonales-vehiculares.

**Artículo 571:** La tipología urbanística a utilizar es la II, la arquitectónica doméstica y la constructiva Tipo I.

**Artículo 572:** Se Logra una óptima integración espacial, volumétrica y funcional entre la zona a urbanizar y la existente en el nuevo centro en desarrollo por medio de elementos formales: balcones, rejas cubiertas inclinadas y rectas, medios portales, jardinerías y accesos peatonales.

**Artículo 573:** Se evita la monotonía producida por la repetición de proyectos típicos, dando movilidad de fachadas y plantas arquitectónicas.

**Artículo 574:** Las áreas hacia el interior de las manzanas tienen uso social y colectivo, tales como, áreas de estar, micro parques y áreas deportivas.

**Artículo 575:** Se concibe un peatonal eventualmente vehicular paralelo a la Avenida XX Aniversario a 30.00 m de separación de la misma, el mismo se conecta a la calle 18 y a la calle 3ra (propuesta a prolongar).

**Artículo 576:** Se reforesta una faja de 40.00 m al noreste del área (frente a la Rotonda)

**Artículo 577:** Las fachadas principales de las edificaciones se orientan hacia la Avenida XX Aniversario. Los servicios se ubican en las plantas bajas de las edificaciones.

**Artículo 578:** La trama o trazado urbano a crear es mediante cuadrícula conformada por polígonos cerrados por calles y esquinas (manzanas), que cuentan con su correspondiente numeración y rotulación.

**Artículo 579:** Los polígonos o manzanas poseen una orientación óptima de soleamiento y ventilación y las características topográficas, que evita las sinuosidades que perjudican la accesibilidad de los vehículos y la circulación peatonal.

**Artículo 580:** Las edificaciones de esquina tienen como mínimo dos fachadas principales, una para cada una de las calles que se interceptan.

**Artículo 581:** Las áreas libres y comunes en el interior de las manzanas, son de uso colectivo y social, tales como: áreas verdes, de circulación, deportivas, de juegos infantiles, de descanso y plazas

**Artículo 582:** Las viviendas aisladas en estos sectores, se rehabilitan y se incorporan al proyecto de urbanización.

**Artículo 583:** Entre las líneas de fabricación se respeta un ancho mínimo de 12.50m (7.50m de calzada y 2.50m de acera a ambos lados) para calles principales y de 5.0m para las secundarias, se garantiza la accesibilidad en casos de emergencia (bomberos, policía, ambulancia, mudanzas), se permiten vías de mayor o menor ancho, en dependencia de los requerimientos y características específicas del uso y lugar.

**Artículo 584:** Los senderos peatonales entre edificios son de 1.50m a 1.20m como mínimo, las aceras de 2.00m a 2.50m como máximo.

**Artículo 585:** Los patios de servicio y áreas de tendido de ropa se ubican sin visuales desde las vías y nunca en la fachada principal.

**Artículo 586:** Las nuevas zonas de edificios contemplan las áreas para garajes individuales o colectivos en el interior de las manzanas, plantas bajas de edificios o sótanos, siempre alejadas de las vías principales.

**Artículo 587:** Las áreas de juegos infantiles tendrán que ser ubicadas hacia el interior de las manzanas respondiendo a las normas establecidas para este tipo de espacios por medidas de seguridad para los infantes.

## **PRODUCCIÓN**

**Artículo 588:** Se cuenta con tres zonas de producción bien definidas las que unidas a un islote próximo al aeropuerto y otras pequeñas subzonas e instalaciones existentes en área

residencial complementan dicha actividad en la ciudad.

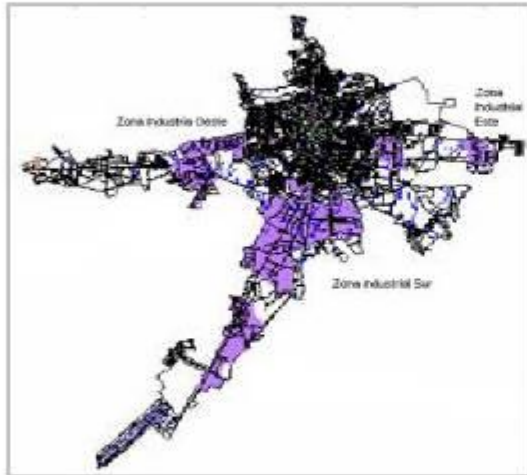


Figura 12: Zonas industriales

posibles irregularidades en el abasto; Por su parte la solución de evacuación de residuales es mediante el colector CP-5, con capacidad para asumir los residuales industriales de la zona, al cual se encuentran conectados todas ellas; cuenta además con las redes de Comunicaciones y Electricidad (13,2; 33 y 110kv). La carretera a Mayarí constituye la principal vinculación con la ciudad y resto de la Provincia.

**Régimen de uso:**

**Artículo 590:** El Plan General de Ordenamiento Territorial de la ciudad define el uso de esta zona como de producción industrial alimentaria.

**Zona Industrial Este**

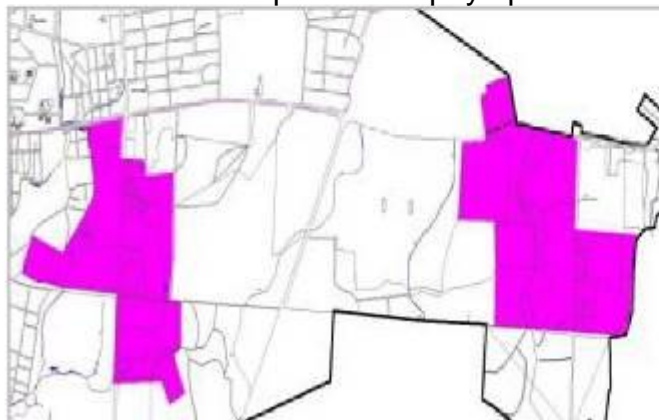
**Caracterización general:**

**Artículo 589:** Con un área de 218.0 ha, se localiza dentro del perímetro urbano, al Este de la zona de nuevo desarrollo habitacional y a ambos lados de la carretera vía a Mayarí. Los suelos son de poca capacidad agrológica (tipo IV) el nivel de erosión es medio, las pendientes predominantes oscilan entre 5 y 8%, 8 y 12 %, existe buen potencial de aguas subterráneas y un favorable drenaje superficial. La zona es atravesada de Norte a Sur por un arroyo que favorece la evacuación de las aguas pluviales. El abasto de agua es a través del sistema de la presa Gibara, mediante una conductora de 300mm, existen además pozos de apoyo por las

**Zona Industrial Sur**

Caracterización general:

**Artículo 591:** Por su amplitud 723 Ha, densidad industrial y complejidad la cual asienta una fuerza laboral de 8047 obreros esta zona se subdivide en dos, tomando como referencia la circunvalación a la Ciudad y la carretera vía a Bayamo, significando que el 78 % de las industrias se ubican en esta zona.



**Subzona Sur-Este**

**Caracterización general:**

**Artículo 592:** En ella se localizan las dos mayores industrias de la rama de construcción de maquinarias no eléctricas, dedicada a la producción de combinadas cañeras e implementos agrícolas (Planta de Fundición de Hierro y Acero); carpintería de aluminio,

Figura 13: Zona Industrial Este

carpintería en blanco, empresa de la pesca, industria de materiales de la construcción (rama del vidrio, la cerámica-fábrica muebles sanitarios, azulejos y la planta procesadora de Feldespato Sódico), tubos de hormigón, tejas de barro y baldosas; Industria Química, Recapadora y Fábrica de Neumáticos, Planta de Oxígeno, Fábrica de Hielo, derivados del petróleo (aunque está poco desarrollado en la provincia), instalaciones Sideromecánica (Fábrica de Discos y Cuchillas, Empresa de Aluminio, Planta Potabilizadora, Reconstructora Transformadores y accesorios eléctricos, además de oficinas de servicios, aseguramiento y Transporte del Sime (TSA) y el centro de diseño de maquinarias agrícolas (CEDEMA).

### **Subzona Sur-Oeste**

#### **Caracterización general:**

**Artículo 593:** Estas subzonas se localizan dentro del perímetro urbano, al sur de la zona residencial de la ciudad y carretera vía Bayamo, con un área útil entre ambas de 723 ha. Está conformada por un terreno ligeramente ondulado, topografía formada para la construcción y calidad agrológica del suelo baja (tipo IV); la vegetación predominante son los pastos naturales y la manigua. El río Holguín como línea de drenaje principal en la zona que ha sido modificado por la construcción de un canal. Se encuentran servidas de agua a través del sistema Güirabo-Pedernales, del acueducto de la ciudad mediante una conductora de 600mm que bordea la zona, el cual sólo da servicio a 10 de las 58 instalaciones, el resto se abastece de pozos. No existe servicio de alcantarillado por lo que la evacuación de residuales se realiza mediante soluciones particulares y por el vertimiento de residuales crudos a los

arroyos cercanos contaminando las mismas. La zona en general se encuentra servida por líneas de alta tensión (110-33kv), conectadas a la subestación 220-110-33kv, localizadas en la propia zona. Referente a la red de comunicaciones es buena contando, con servicios especializados. Se encuentra favorecida por la red vial principal de la ciudad, que la vincula con la carretera central y carretera Holguín-Moa a partir de la Circunvalación por la cual además tiene conexión con la carretera a San Germán y el acceso a la Fábrica KTP, 26 de Julio, Fundición, Envases Metálicos, Aseguramiento y Transporte del Sime (T.S.A). El estado técnico de estos viales automotores es bueno; la existencia del centro de carga y descarga al norte de las Combinadas e implementos Agrícola, constituye un vínculo importante con el ferrocarril central y los puntos de acceso internacional (Antilla 50km, Santiago de Cuba y Carúpano en Las Tunas).

#### **Régimen de uso:**

**Artículo 594:** El Plan General de Ordenamiento Territorial de la ciudad define el uso de esta zona como de producción industrial sideromecánica.

### **Zona Industrial Oeste**

#### **Características generales:**

**Artículo 595:** Cuenta con un área de 178 ha, dentro del perímetro urbano. Los suelos son áridos, con vegetación forestal, topografía accidentada y pendientes

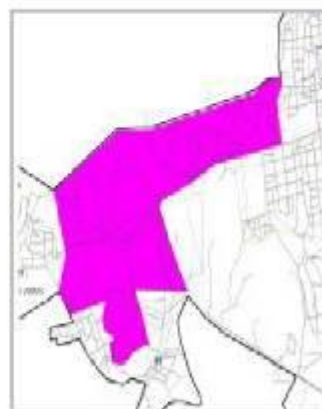


Figura 15: Zona

predominantes que oscilan entre 6 y 7 %, existe potencial de aguas subterráneas y favorable drenaje superficial. El abasto de agua de la zona se realiza en un gran porcentaje por pozos, ya que el sistema de acueducto de la Presa Güirabo es insuficiente. Por su parte el alcantarillado no existe en la misma, siendo la evacuación de residuales particular en cada una de las actividades que se desarrollan en esta; la trama vial no cubre las exigencias de la zona; tanto por déficit de vías como por estado y capacidad de las existentes, significando que la carretera Central forma parte de dicha trama y es la principal arteria de vinculación de la ciudad con las zonas adyacentes y el resto del país. El servicio eléctrico cubre las necesidades de la misma, así como la red de comunicaciones. Esta zona es heterogénea, no se observa un ordenamiento planificado, por lo que presenta una ocupación anárquica.

#### **Régimen de uso:**

**Artículo 596:** El Plan General de Ordenamiento Territorial de la ciudad define el uso de esta zona como de almacenes y talleres.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 597:** Se autorizan las obras de conservación y mantenimiento de las instalaciones productoras y complementarias existentes, así como las obras de remodelación, ampliación, nuevas instalaciones y soluciones tecnológicas que impliquen o no crecimiento territorial.

**Artículo 598:** Las actividades productivas se ubican según su género en la zona industrial correspondiente.

**Artículo 599:** Se definen los radios de protección para las nuevas instalaciones

de producción y se respetan los de las ya existentes.

**Artículo 600:** Se mantiene la faja de emplazamiento de la carretera a Mayarí dejando una distancia mínima de 14.00 m del eje vial a la línea de fabricación.

**Artículo 601:** La faja de protección de arroyos y redes técnicas se reforesta.

**Artículo 602:** La franja de emplazamiento de las vías se utiliza como corredor infraestructural.

**Artículo 603:** Se preserva la faja de emplazamiento propuesta para la construcción del ramal ferroviario.

**Artículo 604:** Se aprovecha el potencial de crecimiento dentro de los límites de las instalaciones existentes.

**Artículo 605:** Dentro de las zonas y sub-zonas industriales no se construyen nuevas viviendas, instalaciones incompatibles, no se amplían las existentes.

- a) Se elimina el barrio ilegal existente dentro de la sub- zona industrial Avenida los Internacionalistas.

**Artículo 606:** Se garantizan las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores tales como jardines frutales, franjas verdes de protección y otros.

**Artículo 607:** Los cultivos u otras formas de desarrollo agropecuario se realizan de forma rotativa.

**Artículo 608:** Las instalaciones se construyen en suelo de uso industrial, se ejecutan con materiales que permiten la recuperación inmediata del suelo.

**Artículo 609:** Las acciones constructivas se realizan sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

**Artículo 610:** Los proyectos viales (vías de carga y peatonales, patios y vías férreas, y redes de acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones) se ajustan a la división del territorio en lotes y parcelas para lograr un máximo aprovechamiento del terreno.

**Artículo 611:** Se ejecutan centros de servicios comunes a los conjuntos de un mismo organismo o entidad, siempre en su propio terreno.

**Artículo 612:** 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 613:** En el frente de la vía principal no se ubican 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 614:** Las vías colectoras y de servicio se construyen como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes, y su uso es colectivo y común a todas las instalaciones.

**Artículo 615:** Todas las instalaciones garantizan su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales

previstos o a las plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares, es de obligatorio cumplimiento las disposiciones y leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

**Artículo 616:** 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 617:** Se delimitan las áreas de cada obra industrial.

**Artículo 618:** Las cercas entre instalaciones se construyen 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 cada instalación.

**Artículo 619:** Las nuevas instalaciones respetan una franja de 30.00m de las líneas férreas.

**Artículo 620:** Se respeta una faja de protección de 50.00m entre la zona industrial y la Circunvalante.

**Artículo 621:** Las redes técnicas sobre el terreno nunca podrán coincidir con las soterradas.

## **ZONA DE GRANDES INSTALACIONES**

### **Caracterización general:**

**Artículo 622:** El aeropuerto se encuentra al Sur de la ciudad, abarcando territorios de los municipios Holguín y Cacocum, estando su mayor parte en Holguín. Limita por el Norte con

la ciudad Holguín, por el Sur con el asentamiento rural La Vega del Pasón y otros asentamientos del municipio Cacocum, por el Este con monte y manigua y por el Oeste con el municipio Cacocum. Abarca un área de 2618.75 ha considerándose bajo riesgo 13 asentamientos y varios cultivos, ya que es la zona más expuesta a la caída de aviones y a los desastres por incendios y explosiones de éstos al caer. El Aeropuerto Internacional "Frank País García" es de categoría D y su faja de protección. La pista, con orientación Noreste-Sureste en los 05° y 023°, tiene 3 238.00m de largo, 45.00m de ancho con 2.50m a ambos lados de la pista.

**Artículo 623:** Existen otras grandes instalaciones ubicadas en la trama urbana y dentro de otras zonas, las cuales se regularan según la zona en que se encuentren o sus características específicas de las edificaciones y su uso; se respetan los radios de protección de las instalaciones de salud.

#### **Régimen de uso:**

**Artículo 624:** Para esta zona el PGOU mantiene su función actual y plantea a largo plazo ampliar la longitud de la pista, construir una tercera terminal al sur de la actual terminal internacional, una nueva terminal para naves privadas, crecer en capacidad la terminal de carga, la construcción del turboducto de combustible y una nueva torre.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 625:** La faja de máxima peligrosidad establecida es de 500.00m a ambos lados de la pista y de 5.00km a partir de cada cabeza de la pista.

**Artículo 626:** Se construyen edificaciones de servicio al propio aeropuerto.

**Artículo 627:** En la faja de protección, 2.00Km del límite de propiedad del aeropuerto y el cono de aproche se mantienenlibrede:

- a) La cría de animales y la siembra de cultivos, frutales u otros alimentos.
- b) La localización de vertederos y microvertederos.
- c) Incremento de líneas eléctricas y de comunicaciones de cualquier tipo (transmisión, subtransmisión o distribución).

### **ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES**

**Artículo 628:** La zona de parques la conforman el Parque José Martí y otras áreas verdes de la ciudad.

#### **Caracterización general:**

**Artículo 629:** Parques y áreas verdes de la ciudad están compuestos por todas las áreas verdes, parques urbanos, recreativos, infantiles, microparques, el sistema de plazas de la ciudad y parterres existentes; en general el área verde en la ciudad es escasa y con problemas en cuanto al estado de conservación de la vegetación y mobiliario.

**Artículo 630:** Parque José Martí se encuentra al Sureste de la ciudad, cuenta con instalaciones como restaurantes, parque infantil, piscina, embalse con botes y diferentes servicios gastronómicos; presenta buena vinculación con la ciudad.

#### **Régimen de uso:**

**Artículo 631:** El PGOU a largo plazo propone y reserva estas áreas para uso público con funciones de parques y áreas verdes.

**Regulaciones específicas:**

**Artículo 632:** Se mantienen y rescatan las áreas verdes, fundamentalmente en los espacios comprendidos entre Avenida Cajigal y Loma de La Cruz.

**Artículo 633:** La siembra o tala de árboles se realiza cumpliendo las normas vigentes y la autorización de los órganos correspondientes.

**Artículo 634:** Los espacios libres (solares) del sistema de plazas se mantienen con su función, se evalúa casuísticamente la ejecución de nuevas obras y se le da la solución pertinente de acuerdo con la ley.

**Artículo 635:** En las zonas de espacios públicos y áreas verdes no se transfieren solares yermos estatales a los particulares ni entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

**Artículo 636:** Las obras de conservación, remodelación y ampliación de instalaciones en el parque José Martí son aprobadas por los organismos competentes.

**Artículo 637:** Se mantiene la función de parques, características de las áreas verdes y mobiliario urbano, las acciones se ejecutan previa autorización de los organismos competentes.

**Artículo 638:** Cualquier alteración, modificación, poda, moteo o tala de la vegetación en áreas verdes, se realiza con la aprobación de los organismos correspondientes.

**Artículo 639:** Las áreas verdes situadas o que forman parte de instalaciones declaradas monumentos o en zonas de

alto valor histórico, arquitectónico y ambiental cuya alteración o modificación de la vegetación, mobiliario urbano y otras instalaciones constructivas acarreen afectaciones al valor de dichas instalaciones, sitios o zonas requieren, además la consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 640:** Las especies de árboles y vegetación se adecuan a lo establecido en las normas cubanas vigentes, se emplean especies ornamentales y frutales con excepción de aquellas relacionadas con la agricultura y la silvicultura que son aprobadas por entidades competentes.

**Artículo 641:** Los elementos que constituyen parte de la ornamentación y el paisajismo se mantienen.

**Artículo 642:** Se siembran árboles o arbustos en los parterres a 10.00m anteriores y posteriores de una intersección.

**Artículo 643:** Las áreas de juegos infantiles cercanos a las vías principales se protegen con cercados perimetrales.

**Artículo 644:** Las áreas de descanso y plazas se localizan como mínimo a 8.00 m de los bordes de vías e instalaciones de servicio.

**Artículo 645:** Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono los árboles no alcanzan alturas mayores de 3.00m.

**Artículo 646:** Las raíces de los árboles no sobresalen el nivel de la acera, ni ramas a una altura inferior a 2.40m.

**Artículo 647:** Las áreas de jardín se dotan de muro continuo de 15 a 45 cm



por encima del pavimento de la acera, en el caso de árboles aislados también se respeta un perímetro de 2 ó 3 cm.

**Artículo 648:** Las áreas libres existentes se reservan para instalaciones a nivel de ciudad, no se afectan con elementos constructivos provisional o permanente, excepto aquellas producidas para actividades como ferias, fiestas populares o actos políticos.

**Artículo 649:** Las áreas verdes y espacios públicos no se delimitan.

**Artículo 650:** Se reforestan estos espacios con el empleo de especies ornamentales y frutales. La selección de especies de árboles y vegetación se adecuará a lo establecido en las Normas Cubanas vigentes.

## **ÁREA DE INTERES TURÍSTICO**

### **Característica general:**

**Artículo 651:** Los sectores urbanos con potencialidades para la actividad turística son los siguientes:

1. Centro Tradicional (26.6 Ha): En esta zona se encuentran los monumentos, los valores históricos, arquitectónicos y culturales de mayor importancia, además de una serie de instalaciones hoteleras, extrahoteleras y comerciales. Se ubican las plazas más antiguas, como: Carlos Manuel de Céspedes, Calixto García, Julio Grave de Peralta, José Martí, y la plaza de La Marqueta actualmente considerada un Centro Cultural en fase de restauración. Existen en esta zona instalaciones administrativas no compatibles con el uso de la zona, pudiendo aprovecharse estos inmuebles en función del turismo.
2. Parque Suburbano José Martí, ubicado en el Valle de Mayabe, al Suroeste de la ciudad. Esta zona reviste gran importancia dado por sus valores ambientales, visuales y los grandes atractivos que la potencian en función del completamiento y desarrollo de actividades recreativas, culturales, náuticas, el agroturismo y el turismo rural. Todo esto asociado al potencial cultural intangible el cual se evidencia en las costumbres y tradiciones de sus pobladores referidas al modo de vida, historia local y endemismo de la flora, entre otros.
3. Nuevo Centro: Ubicado hacia el Noreste de la ciudad donde se localizan grandes instalaciones educacionales, deportivas y de alojamiento, que prestan servicio a nivel territorial, contando además con el Bosque de los Héroes que constituye un área verde de esparcimiento con una superficie de 55,0 ha y que es considerada por la extensión de su masa verde como uno de los pulmones naturales del entorno urbano y donde se conjuga la naturaleza con distintos monumentos de carácter patriótico. Existen áreas libres potenciales para el complemento de la actividad turística con la inserción de nuevas instalaciones.
4. Loma de la Cruz: punto de interés cultural e histórico, mirador natural por excelencia pues desde él se aprecia el panorama de la capital provincial de forma integral marcando el Norte Geográfico, así como el marco donde fue erigida y que llega a abarcar en días claros el paisaje colombino y hasta el mar. Desde su cima se realizó el trazado urbano en 1752, constituyendo un

sitio identificador de Holguín. Su acceso se produce de manera vehicular y peatonal a través de una escalinata de 458 pasos construida entre 1927 y 1950. En ella se desarrolla un evento importante cada 3 de Mayo en Romería Popular el cual se ha convertido en un evento de trascendencia internacional que le otorga prestigio cultural a nuestra provincia.

5. Colina de Los Internacionalistas: Se localiza al noreste de la ciudad, presenta proyecto de monumento al Internacionalista. Constituye un espacio verde importante de la ciudad.

#### **Régimen de uso:**

**Artículo 652:** Su delimitación responde al área con potencial para este destino y se regula el uso principal y los complementarios o admitidos, no se ejecuta ninguna acción constructiva sobre el mismo sin un Plan de Ordenamiento Turístico aprobado.

#### **Regulaciones específicas:**

**Artículo 653:** Se preserva el estado natural de la Loma de El Fraile y el Bosque de los Héroes.

**Artículo 654:** Se preserva el uso para el descanso y la recreación del Valle de Mayabe y el Mirador de la Loma de la Cruz.

**Artículo 655:** El Nuevo Centro mantienen la función político administrativo y sociocultural asociado a la actividad turística.

**Artículo 656:** Se conservan las instalaciones existentes, no se ceden, cambian de uso o transfieren áreas sean libres o no, locales y otras instalaciones entre organismos y

entidades, así como las obras de remodelación, ampliación y construcción de nuevas edificaciones sin la previa aprobación organismo competente.

**Artículo 657:** Para la intervención en instalaciones previstas para el desarrollo del turismo se tiene en cuenta acciones urbanas que protejan y expresen el valor del patrimonio natural y cultural.

**Artículo 658:** Se logra que la actividad turística se inserte armónicamente en la trama urbana, en plena concordancia con la preservación de los valores patrimoniales, medio-ambientales y sociales.

## ***CAPITULO V REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO***

**Artículo 659:** Toda persona natural o jurídica cumple con todo lo plasmado en el presente documento y es responsable del cuidado y conservación de las áreas verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores, así como el uso del suelo o la limpieza de la ciudad.

**Artículo 660:** A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos a seguir para aquellos trámites que soliciten tanto las personas jurídicas como naturales.

**Artículo 661:** Estos procedimientos se fundamentan en el Decreto-Ley No.322, modificativo de la Ley No.65, de 23 de Diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda" de fecha 27 de agosto del 2014, emitido por el Consejo de Estado; y en las Resoluciones 54 y 55 ambas del 26 de agosto del 2014 emitidas por el Presidente del Instituto de Planificación Física, normas jurídicas

complementarias a esta. Además se basan en el Decreto No.327 "Reglamento del Proceso Inversionista" de fecha 11 de octubre del 2014, emitido por el Consejo de Ministros y suplementaria a este, la Resolución 74 "Procedimiento para la Localización de Inversiones" de fecha 10 de noviembre del 2014, emitida por el Presidente del Instituto de Planificación Física; así como en el Decreto 272" De las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo" de fecha 20 de febrero del 2001, emitida por el Consejo de Ministros y el Decreto-Ley 300 "Entrega de tierras estatales ociosas en usufructo" de 20 de septiembre del 2012 emitido por el Consejo de Estado. Así como la Resolución Conjunta No.1/2012, emitida por el Ministerio de la Agricultura y el Instituto Nacional de Planificación Física y la Resolución 300/2011, la cual establece las tarifas para los servicios que prestan las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física, a personas naturales, en pesos cubanos (CUP), para ejercer el Trabajo por Cuenta Propia.

**Artículo 662:** Estos procedimientos indican los trámites a realizar y la documentación requerida para cada tipo, todo lo cual estará en correspondencia con las Regulaciones Urbanísticas y el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.

**Artículo 663:** En este sentido se establecen un conjunto de disposiciones sobre el modo de conducir y de guiar a la población y a las entidades estatales y no estatales para la gestión y aprobación de los trámites solicitados al Sistema de la Planificación Física de

acuerdo a los intereses públicos y sociales.

**Sección primera.**  
**Solicitudes y trámites.**  
**Generalidades**

**Artículo 664:** En el caso de personas jurídicas estatales y no estatales, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, reconstrucciones y modernizaciones de obras existentes, incluyendo los cambios tecnológicos que afecten los parámetros técnico-económicos de uso que se realicen en el territorio requerirán la microlocalización que autoriza el uso de suelo o certificado de regulaciones expedida por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable - Utilizable, así como los demás documentos exigidos en el proceso de microlocalización de inversiones, los que se gestionarán a través del Sistema de Ventanilla Única.

**Artículo 665:** En las Direcciones de Planificación Física se utiliza el sistema de ventanilla única, donde realiza las consultas a los niveles correspondientes de los organismos y entidades de conformidad con la inversión propuesta y respeta los tiempos de consulta establecidos en las legislaciones específicas de los órganos de consulta.

**Artículo 666:** Toda acción constructiva, así como la ejecución de una demolición, en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, cuenta con la aprobación de la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos y también de la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos del

Centro Provincial de Patrimonio según corresponde.

**Artículo 667:** El inversionista se somete al proceso de consulta en cuatro etapas y siempre a través de la ventanilla única del sistema de la Planificación Física. En la fase de pre inversión se incluyen la solicitud del acta de aceptación de ingeniería básica, en la fase de ejecución se incluye la solicitud del certificado de licencia definitiva, que permite obtener la licencia de obra, y en la fase de desactivación e inicio de la explotación, se solicita el habitable o utilizable.

**Artículo 668:** Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en el asentamiento urbano se por la legislación vigente emitida sobre esta materia. En todo caso las inversiones que generen contaminación deben ser consultadas a los organismos rectores correspondientes, la que se realiza a través de las direcciones de Planificación Física y se tramitan por el Sistema de Ventanilla Única.

**Artículo 669:** Una vez tramitadas las solicitudes de las personas jurídicas o naturales, estos deben cumplir determinados requisitos regidos por la legislación específica para cada uno de ellos y que regulan lo siguiente:

**Artículo 670:** El Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Justicia es el facultado para la inscripción de titularidades de terrenos y edificaciones, así como para actualización del tracto registral de los mismos.

a) La Dirección Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los trámites en torno

a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos.

b) La cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean éstas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades se realiza previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

c) El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituyen en sus derechos y obligaciones.

d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras; así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, son objeto de aplicación de lo previsto a tales rige efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

**Artículo 671:** En aquellos trámites relacionados con el proceso inversionista así como en la construcción por esfuerzo propio, no requieren licencia de construcción ni autorización de obra, los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifican fachada, ni afectan o transforman la estructura constructiva de la edificación.

**Artículo 672:** Estos trámites solicitados al Sistema de la Planificación Física son resueltos de acuerdo a los términos indicados en el Decreto-Ley No.322, modificativo de la Ley No.65, de 23 de Diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda" de fecha 27 de agosto del 204 y el

Decreto No.327"Reglamento del  
Proceso Inversionista" de fecha 11 de  
octubre del 2014.

**Sección segunda**  
**Solicitud de certificado de**  
**microlocalización, autorización,**  
**licencia de obra y certificado de**  
**utilizable-habitable por personas**  
**jurídicas estatales, no estatales**  
**y**  
**personas naturales vinculadas a las**  
**inversiones. Requerimientos**

**Artículo 673:** A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presenta la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de su complejidad y tipo:

- a) Identificación de la inversión.
- b) Dirección de la inversión o localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Tipo de obra
- d) Nivel de la Inversión (nacional, provincial, municipal)
- e) Descripción de la inversión. f) Motivos de la inversión.
- g) Programación de la inversión.
- h) Fuerza de trabajo necesaria estimada.
- i) Características de la inversión (área total, área ocupada, área construida, altura máxima, etc.)
- j) Datos del inversionista.
- k) Datos de control (tipología)
- l) Otros datos auxiliares como planos con las ideas conceptuales de la inversión o proyecto o croquis.

**Artículo 674:** Lo dispuesto en el artículo anterior está relacionado al tipo de inversión que se solicite y es consultado, en todos los casos, con el Sistema de la Planificación Física a través de la ventanilla única.

**Artículo 675:** para tramitación de autorización y licencia de obra se tiene en cuenta lo siguiente:

- a) Las autorizaciones y licencias de obra se solicitan acorde con su tipo y características, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:
- b) Solicitud de la licencia de construcción o de obra en las Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física de acuerdo al tipo de inversión.
- c) Copia del certificado de microlocalización emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física o por la Dirección Provincial.
- d) Certificado oficial que acredite la liberación o desafectación del terreno (si no es un terreno estatal inscripto por Planificación Física en el Registro de la Propiedad) o local donde se ha microlocalizado la inversión.
- e) Si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la Agricultura, acompaña los documentos establecidos por ese organismo, como son la desafectación y el pago al Estado cubano de la tierra.
- f) Dos copias de los planos del proyecto ejecutivo, de la memoria descriptiva correspondiente y del estudio de impacto urbanístico según corresponda.
- g) Certificado de Licencias Definitivas (si procede) una vez aprobado por su organismo superior y los órganos de competencia.
- h) Evidencia de la inclusión de la inversión en el Plan de la economía (si procede).
- i) Cualquier otro documento que por las características de la obra y su emplazamiento es necesario presentar.

**Artículo 676:** Para las Comisiones de Compatibilización de las Inversiones y la revisión de proyectos tanto en el

proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requieren consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a) La Comisión de Compatibilización de las Inversiones es convocada y organizada por el Sistema de la Planificación Física para todas las inversiones.
- b) El Sistema de la Planificación Física hace llegar en calidad de consulta a los organismos, delegaciones o direcciones provinciales y municipales, según corresponda, los estudios técnicos de localización de inversiones que se propongan ejecutar por las entidades inversionistas.
- c) Las delegaciones o direcciones provinciales y municipales de los organismos, elaboran y hacen llegar al Sistema de la Planificación Física, la respuesta digital e impresa, de aprobación o no del estudio técnico de localización de la inversión en cuestión, identificando, en caso de que proceda, las soluciones parciales o definitivas; así como la indicación de las obras inducidas necesarias, de forma que se tengan en cuenta todos los elementos procedentes para el desarrollo y eficacia de la inversión en las etapas posteriores del proceso. En el caso que la respuesta sea no aprobada, se fundamenta adecuadamente.
- d) Para todas las acciones constructivas incluidas las obras nuevas que requieren Licencia de Obra, el proyecto es sometido a revisión por parte de la Comisión de Compatibilización de la Dirección de Planificación Física, la cual analiza la materialización en el proyecto ejecutivo de las regulaciones y condicionales, urbanísticas, reflejadas en el Certificado de Microlocalización, o

en el certificado de regulaciones o regulaciones urbanas vigentes, así como cualquier disposición particular para su localización específica.

**Artículo 677:** Los proyectos revisados y aprobados como garantía de ser estos y no otros los que se autorizan a ejecutar, cuentan con la siguiente información: aprobado si cumple con los requerimientos establecidos; cuño de la Dirección de Planificación Física; fecha de aprobado el proyecto y firma del responsable del grupo de revisión. Se firman los originales y la copia, entregando esta última al inversionista.

**Artículo 678:** En cuanto a la tramitación de certificados de Habitable-Utilizable; una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicita en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requiere:

- a) Solicitud del Certificado de Habitable-Utilizable.
- b) Copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la inversión y montaje de la misma.

**Sección tercera**  
**Procedimientos para la**  
**construcción, remodelación o**  
**ampliación y legalización de las**  
**bienhechurías en tierras**  
**entregadas en usufructo**

**Artículo 679:** Los usufructuarios que interesen construir bienhechurías, remodelar o ampliar las existentes en las tierras que reciben en usufructo, deben solicitarlo a la Dirección Municipal de Planificación Física,

mostrando la certificación de tenedor inscripto y el contrato de usufructo.

**Artículo 680:** La Dirección Municipal de Planificación Física expide la certificación de Regulaciones, a partir de la presentación de la solicitud.

**Artículo 681:** En relación al artículo anterior una vez presentado el proyecto en los casos de locales para productos químicos, cochiqueras, vaquerías, naves para ganado menor y otras bienhechurías que generen riesgos se expide la licencia de obra.

**Artículo 682:** Una vez Concluida la construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de las bienhechurías, el usufructuario tiene la obligación de concurrir ante la Dirección Municipal de Planificación Física a solicitar el certificado de utilizable.

**Sección cuarta**  
**Solicitud de certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas. Licencia, autorización de obra para construcción por esfuerzo propio y certificado de habitable, por personas naturales.**

**Artículo 683:** La emisión del Certificado de habitable-utilizable se solicita por el inversionista y se otorga después que todos los organismos y entidades de consulta informan a la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, que se cumplieron adecuadamente los requerimientos establecidos.

**Artículo 684:** El Certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas es el documento técnico-administrativo previo a cualquier otra solicitud en

materia de autorizaciones y licencias donde se establecen las acciones constructivas que se permiten ejecutar en dependencia de la zona donde se enmarca la obra, el uso y destino del suelo y la morfología, también se establecen las regulaciones comunes a tener en cuenta y donde se especifican además otras regulaciones que casuísticamente sea necesario prescribir. Todo ello con el objetivo de orientar el accionar constructivo en el territorio, el correcto aprovechamiento del suelo y los espacios, la preservación patrimonial y medioambiental; así como el respeto a las relaciones de vecindad y los bienes de utilidad pública.

**Artículo 685:** Este certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas se emite sin perjuicio de otros procedimientos en materia de inversiones de construcción y montaje, toda persona natural o jurídica estatal y no estatal puede solicitarlo ya sea para acciones inmediatas o futuras o incluso para acciones indeterminadas en el tiempo, toda vez que el mismo no autoriza al uso del suelo ni legitima ejercicio constructivo alguno; puede emplearse en cualquier trámite que implique un acercamiento al ordenamiento territorial y el urbanismo ya que constituye un instrumento eficaz para elevar la cultura jurídico-urbanística de la sociedad.

**Artículo 686:** Para la tramitación de licencias y autorizaciones para la construcción por esfuerzo propio se exigen básicamente:

a) Documento que acredite el derecho perpetuo de superficie, la propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea en el caso de nuevas construcciones.

- b) Documento que acredite la titularidad de la vivienda, en su caso.
- c) Sello de timbre correspondiente.

**Artículo 687:** Para el caso de la licencia de construcción se exige la presentación del proyecto ejecutivo el cual entra en el proceso de revisión por la Dirección de Planificación Física donde se convoca al proyectista y a los especialistas; de existir incongruencias u otros aspectos que no cumplan con las regulaciones urbanísticas o parámetros del ordenamiento territorial; así como cuestiones técnico-constructivas, se resuelven de oficio por esta instancia y se realizan además las consultas y aprobaciones requeridas con los organismos correspondientes, a fin de emitir la Licencia de Construcción.

**Artículo 688:** Para el caso de las autorizaciones de obra debe presentarse croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada o por un familiar.

**Artículo 689:** La licencia de construcción se emite para las acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas viviendas, la ampliación de las viviendas existentes y cualquier otra acción que implique modificaciones estructurales en las viviendas y en los edificios multifamiliares.

**Artículo 690:** La autorización es emitida para obras menores externas a la vivienda y para pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas

monumento nacional y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano; también es emitida para las acciones que ocupen suelo con carácter temporal, las acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, las demoliciones y apuntalamientos previo dictamen de la entidad facultada y para las modificaciones de fachada.

**Artículo 691:** No se otorga licencia de construcción ni autorización de obra para:

- a) Realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada.
- b) La construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda.
- c) La construcción de piscinas.

**Artículo 692:** El Certificado de Habitable se solicita cuando una obra amparada en una licencia de construcción está terminada y cuenta con todas las facilidades técnicas y requisitos exigidos para su inscripción en los registros correspondientes. Se presentan para la solicitud el sello de timbre correspondiente y de ser necesario la licencia otorgada u otros documentos que oportunamente se indiquen presentar.

**Artículo 693:** La Dirección Municipal de Planificación Física gestiona de oficio con los organismos de consulta, la aprobación sanitaria y cualquier otra que particularmente se requiera, quienes deben certificarlo.



**Artículo 694:** Para otorgar el habitable, ya sea este con las acciones en licencia totalmente ejecutadas o que todavía no están terminadas, son requisitos indispensables, para que la vivienda sea considerada mínima adecuada, los siguientes:

- a) Acceso independiente.
- b) Al menos tres locales: habitación, baño y cocina.
- c) Superficie útil mínima de veinticinco metros cuadrados.

**Artículo 695:** En el caso de solicitado el habitable sin concluir los términos de la licencia de construcción, pero que cumplen con los requisitos anteriores, da por concluida la vivienda y queda vigente la licencia de construcción plasmando en la misma la fecha de entrega del habitable y se coloca una nota aclarando que la obra continúa como una ampliación.

**Artículo 696:** A los efectos de la legalización y formalización mediante escritura pública ante el notario, toda certificación de habitable tiene que reflejar, de forma clara y precisa, la descripción de la vivienda, incluyendo las medidas y linderos, manzana, la numeración de la misma y el precio legal; así como otros datos necesarios para los efectos registrales.

### ***Sección quinta***

#### ***Sobre el cambio de uso de locales entre entidades estatales***

**Artículo 697:** Las propuestas de cambio de uso de locales, se trata del destino y uso de inmuebles que queden disponibles como consecuencia de la modificación o perfeccionamiento de estructuras, fusión, traspaso, extinción de

organismos, entidades o dependencias, o por algún otro proceso de similar naturaleza, las solicitudes se presentan por el CAP dos veces al año (junio y noviembre) para lo cual entre ambos o períodos se recopila y tramitan todos los pasos que anteceden en la presentación oficial al MEP.

**Artículo 698:** Para cada propuesta se debe conformar un expediente que contenga:

- a) Presentación gráfica a color de cada inmueble, haciendo referencia al pie de la fotografía, de su denominación.
- b) Aval Técnico de la Dirección se Municipal y Provincial de Planificación Física. (Instrucción 4/2011)
- c) Constancia de inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 699:** Hasta tanto no se reciba la aprobación de la Dirección del Gobierno Central cada Organismo es responsable de la custodia conservación y atención a cada inmueble según corresponda.

**Artículo 700:** La aprobación que se emita no sustituye en lo absoluto desarrollar los pasos y procedimientos establecidos ante las autoridades competentes para ser efectivo el movimiento que se apruebe en cada caso.

### **Sección sexta**

#### ***Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo***

**Artículo 701:** Los aspectos relacionados con las contravenciones,

cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en el Decreto 272, "De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo", aplicable a tal fin.

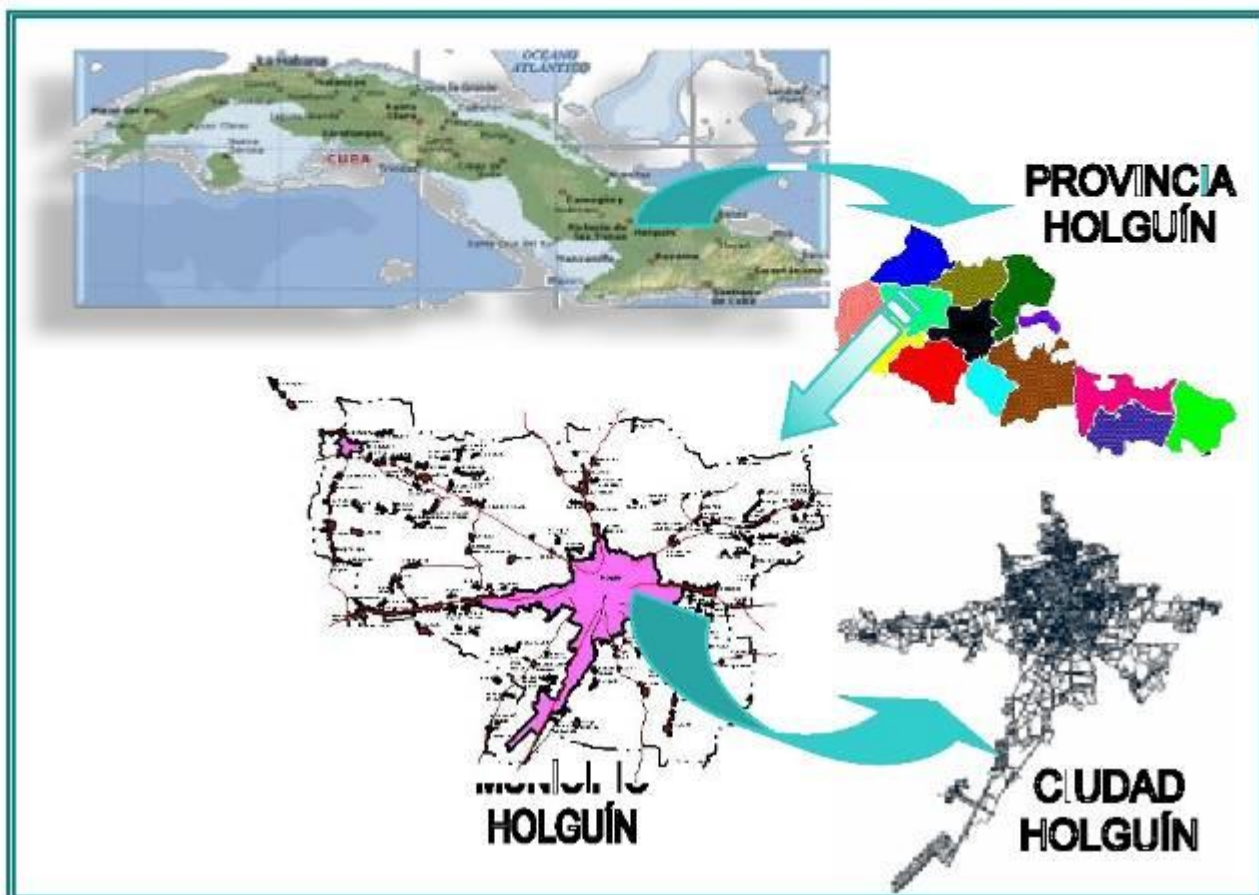
**Artículo 702:** Además, a continuación se menciona todo el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

- Acuerdo No. 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No. 1, donde se establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- Resolución 149 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.
- Decreto 327 de 2014, Reglamento del Proceso Inversionista.
- Resolución Conjunta No. 1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Decreto 21 de 1978, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.

**Artículo 703:** A los efectos de estas Regulaciones aparecen a continuación los aspectos normativos gráficos relacionados con el contenido de las mismas en su diverso articulado, así como también las correspondientes ilustraciones fotográficas, que en general contienen la máxima información posible para la más consecuente interpretación y aplicación de las presentes Regulaciones.

## **CAPITULO VI TABLAS Y NORMAS GRAFICAS**

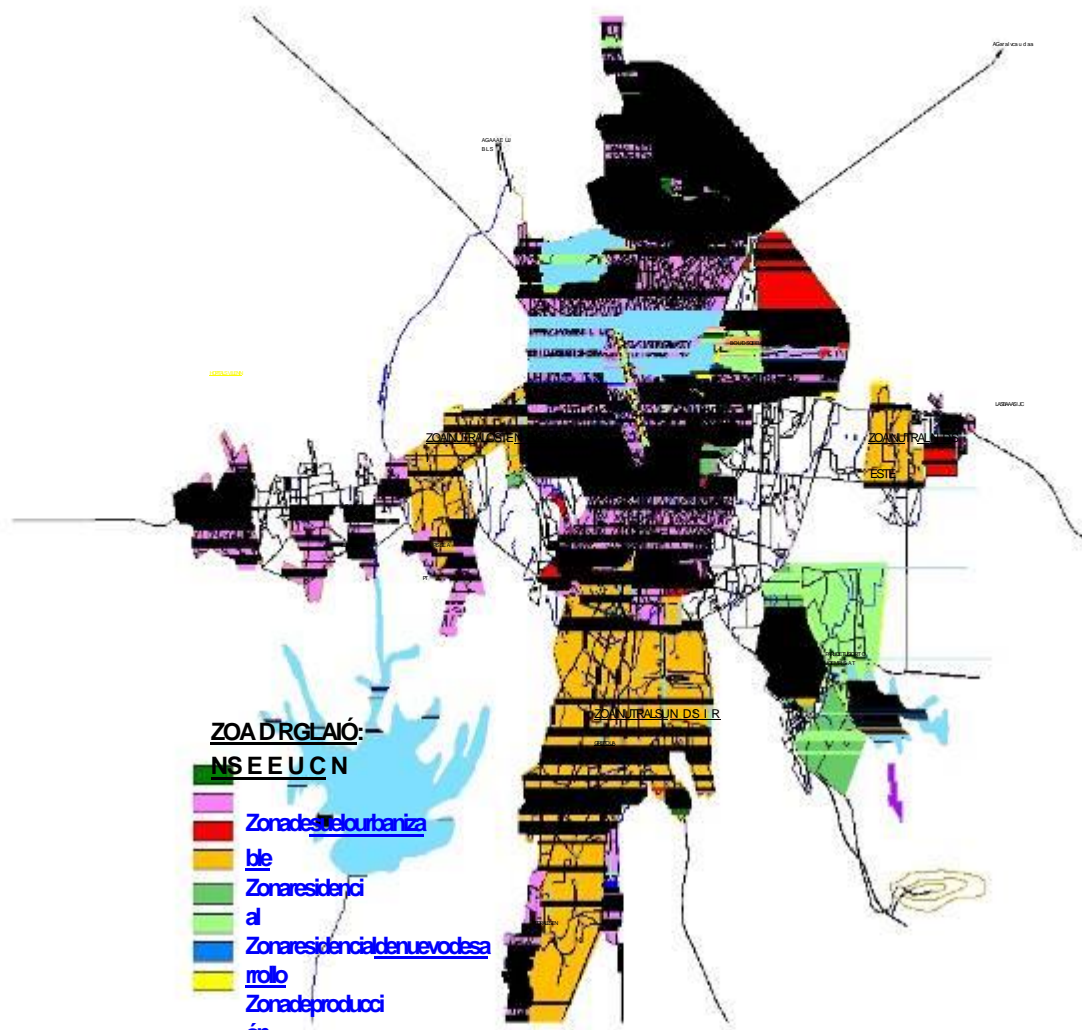
## Plano de ubicación general



## Plano de régimen urbanístico de uso de suelo



**Plano de zonificación:**



**ZONIFICACION URBANA**

- Zonas de urbanización
- Zonas residenciales
- Zonas residenciales de nueva edificación
- Zonas de producción
- Zonas agropecuarias
- Zonas de parques y áreas verdes
- Zonas de centros urbanos
- Zonas de turismo y recreación

A  
L  
E  
T  
R  
A  
P  
A

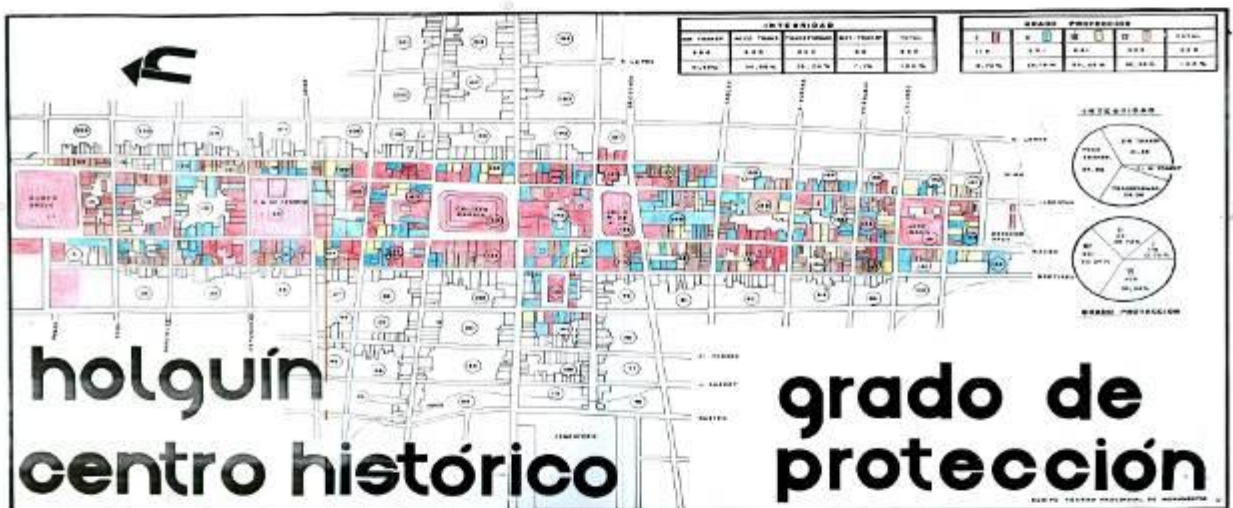
PARQUE  
AJUNTAMIENTO

U  
R  
B  
A  
N  
O

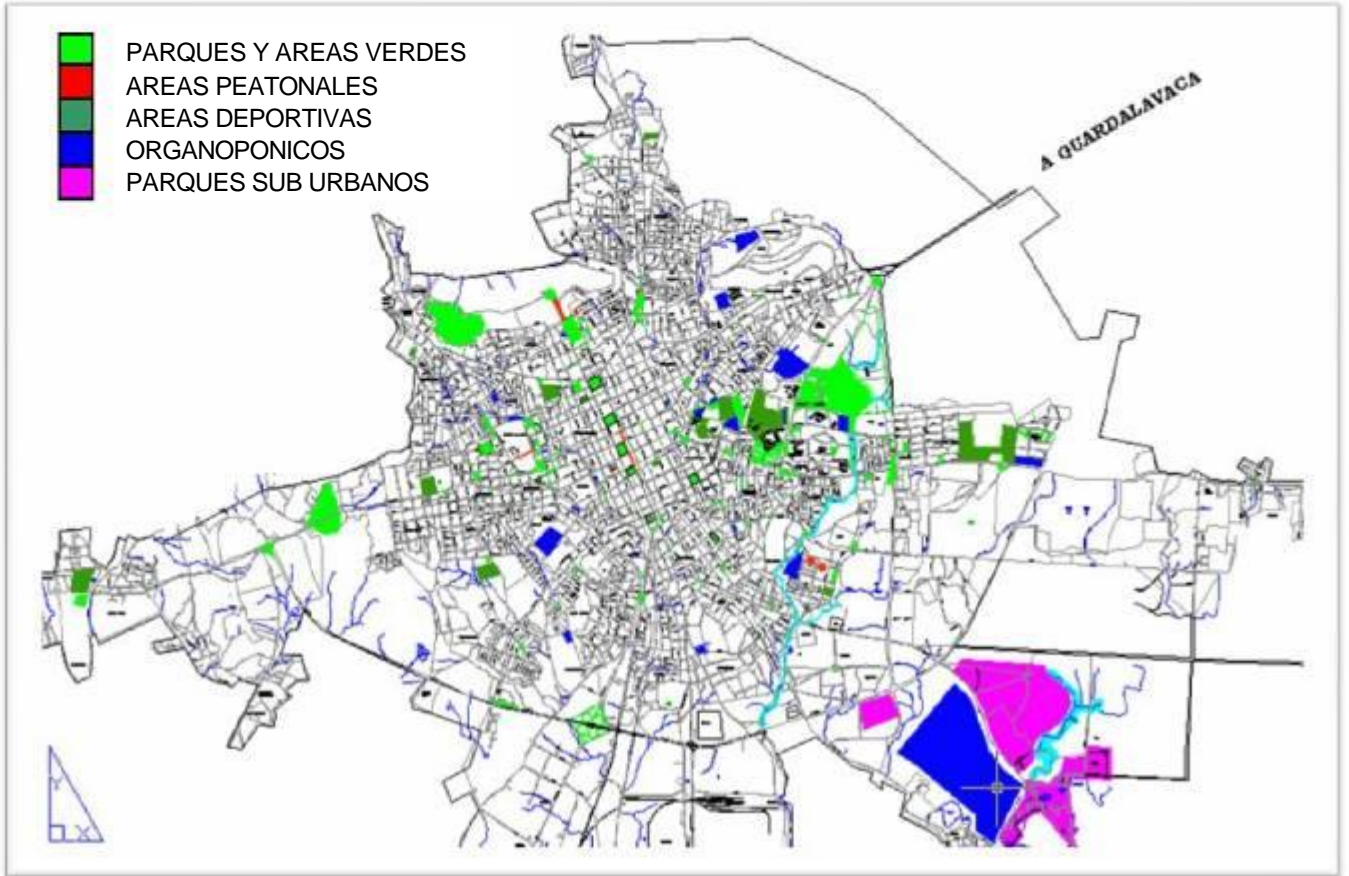


**Plano de protección y preservación patrimonial.**

Plano de espacios públicos y áreas verdes:

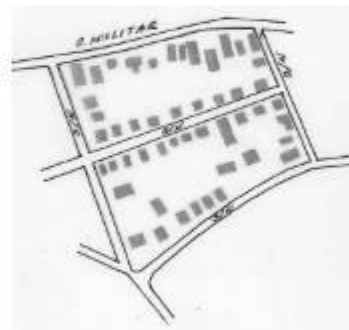
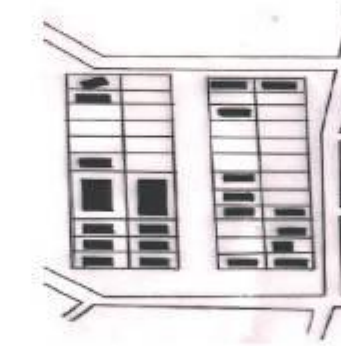
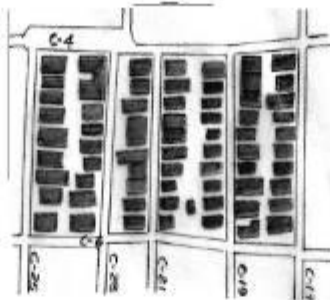
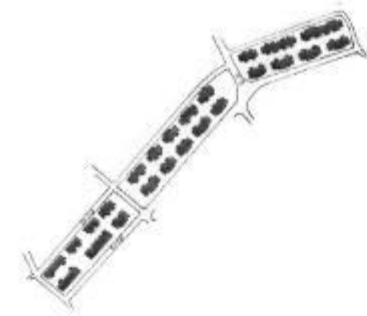
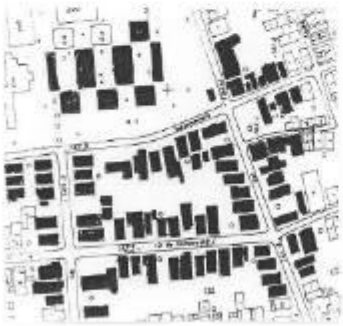
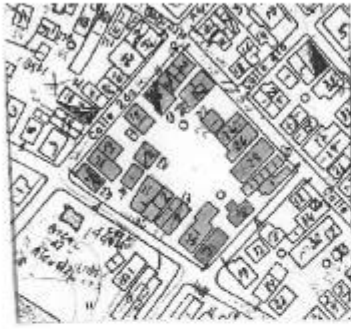


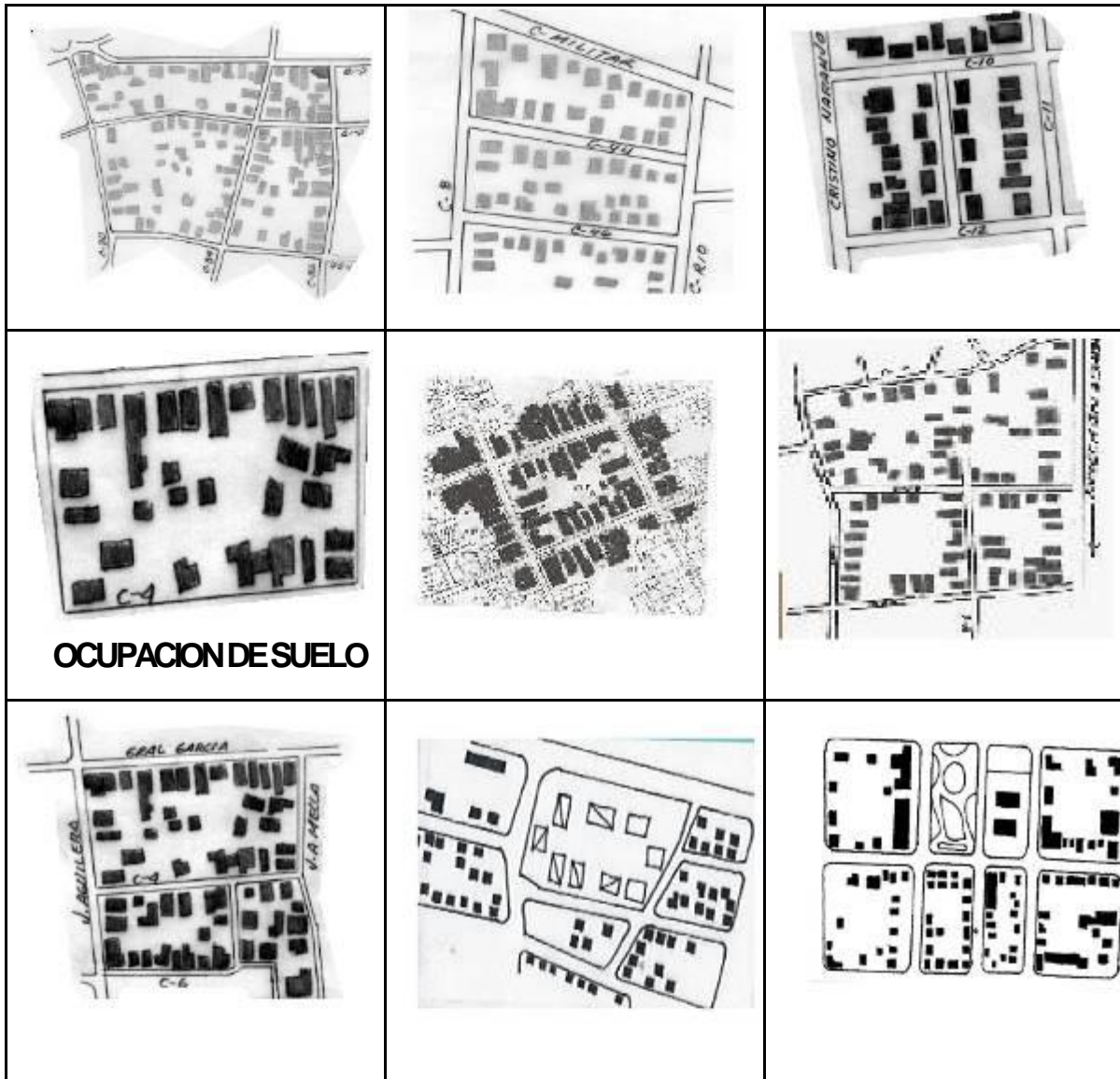




Ocupación de la manzana.

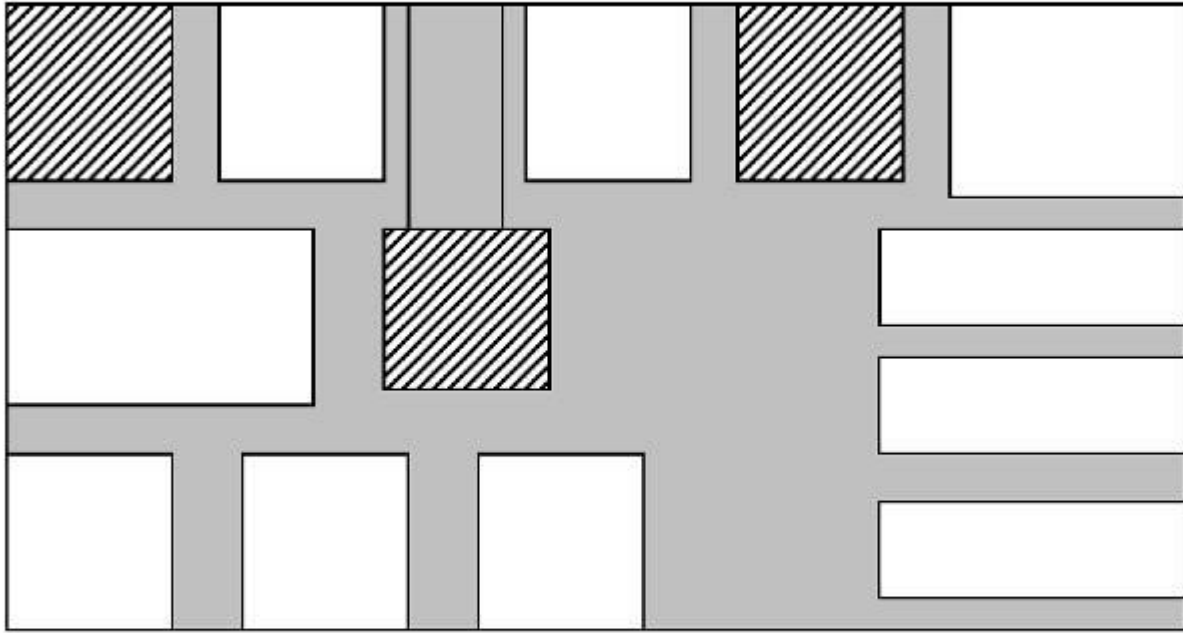




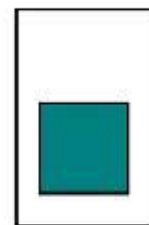
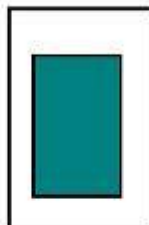
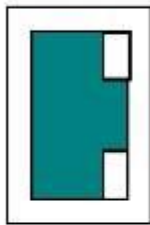
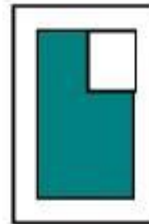
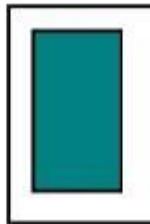


**Estructura de manzana**

Ocupación de la manzana.



Ocupación de la parcela.



### CONSEJOS POPULARES Y ZONIFICACIÓN

Consejo Popular	Repartos	Zonificación	Tipología Urbanística	Tipología Arquitectónica
<b>Alcides Pino</b>	Alcides Pino	RPer	3y4	V

	Los Lirio	RPer	3	V
	El Paraíso	RND	3	V
<b>Vista Alegre</b>	Luz	RI	3	IV
	Piedra Blanca	RPer	3	V
	La Quinta	RI	3	V
	Vista Alegre	RI	3	V
<b>Pedro Díaz Coello</b>	Pedro Díaz Coello	REM, RND	1	III
	Hermanos Aguilera	REM, RND	1	III
	Plaza	REM	1	III
	Aduana	RPer	3	V
	Sanfield	RPer	3	V
<b>Pueblo Nuevo</b>	Veintiséis de Julio	RPer	4	V
	Villa Nueva	REM	1,2	III, V
	Hilda Torres	REM, RND	2	V
	Pueblo Nuevo	RI	3	V
<b>Harlem</b>	Harlem	RPer	3	V
	Emilio Bárcenas	RPer, REM, RND	2	V
	Ciudad Jardín	RPer	3	V
	Santiesteban	RI	3	V
<b>Alex Urquiola</b>	Alex Urquiola	RPer	4	V
	Ramón Quintana	RPer	3	V
	Juan José Fonet	RI	3	V
<b>Edecio Pérez</b>	Edecio Pérez	RPer	3	V
	Recreo de Güirabo	RPer	4	V
	Cifuentes	RPer	4	V
	Cruce El Coco	RPer	4	V
	El Jardín	RPer	4	V
	Josué País	RPer	4	V
<b>Distrito Lenin</b>	Lenin	REM	1	III
	Capitán Urbino	RPer	4	V
	Libertad	RI	4	V
	Nuevo Llano	RPer	4	V
<b>Centro Ciudad Norte</b>	Centro Ciudad	CI	3	II
	Zayas	RI y REM	3	IV
<b>Centro Ciudad Sur</b>	Centro Ciudad	CI	3	II
	Julio Grave de Peralta	RI	3	IV
	José Díaz	RPer	3	V
	El Llano	RI y REM	3	IV

**Permisibilidad**

		Prohibido	Prohibido-Preferente	Permitido	Preferente	Restringido	Reservado	Preferente	Obligatorio	Obligatorio						
		FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS	FORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS URBANÍSTICAS
		Conservación	Rehabilitación	Reconstrucción	Remodelación	Redesarrollo	Erradicación	Completamiento	Restauración	Preservación	Nueva construcción	Ampliación	Reconstrucción	Remodelación	Rehabilitación	Conservación
Calificación de la zona de regulación de zona urbana	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención urbana															
Zona de urbanizable	Residencial	Pro	Pro	Pro	Pro	Obl	Pro	Obl	Pro	Pro	Obl	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro

<b>Zona residencial</b>	<b>Residencial Servicios básicos Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos Agricultura urbana</b>	Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre
<b>Zona de nuevo</b>	<b>Residencial Servicios generales Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos Agricultura urbana</b>	Pro	Pro	Pro	Pro	Obl	Pre	Pre	Pro	Pro	Obl	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro
<b>Zona Producción</b>	<b>Almacenes, talleres Residencial Salud Parqueos Servicios básicos Producción</b>	Per	Res	Res	Per	Pro	Per	Pro	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per

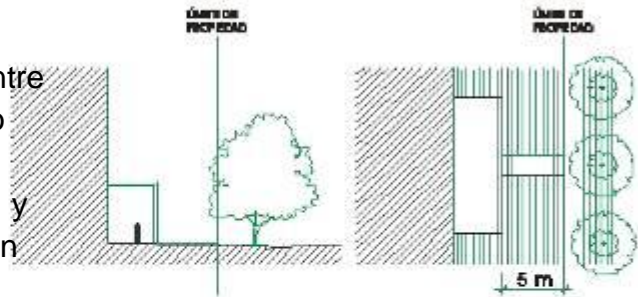
<b>Zona agropecuaria</b>	<b>Almacenes, talleres Producción Residencial</b>	Per	Res	Res	Per	Pro	Per	Pro	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per
<b>Zona parques y áreas</b>	<b>Recreativa Espacios públicos Residencial</b>	Per	Res	Res	Per	Pro	Per	Pro	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per
<b>Zona de Centro y</b>	<b>Residencial Servicios básicos Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos</b>	Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre

<b>Zona de Turismo y recreación</b>	<b>Residencial Servicios básicos Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos</b>	Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre
<b>Zona de</b>	<b>Residencial Servicios básicos Gastronomía Recreativa Espacios públicos Salud Comercio Educación Deporte Cultura Parqueos</b>	Per	Per	Per	Per	Pro	Pro	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Pre	Pre	Pre

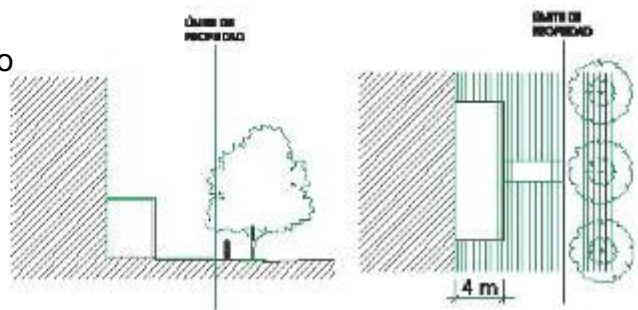


## Alineación de las edificaciones.

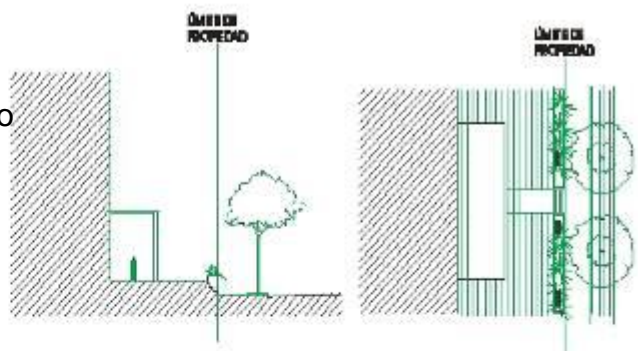
Franja de jardín.- Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho de 5,00 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en los casos especiales.



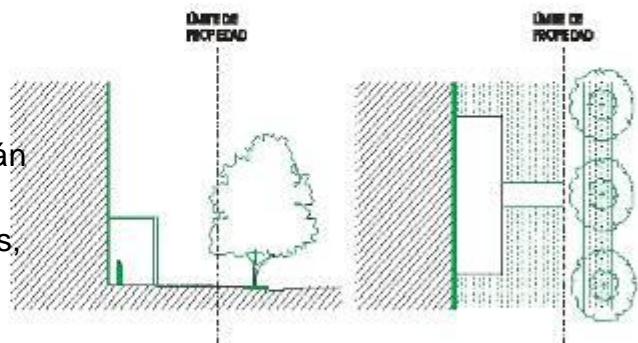
Franja de portal.- Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad de 4,00 m entre la primera y segunda líneas de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, según el caso, puesto que puede también permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del portal, fundamentalmente en entidades públicas.



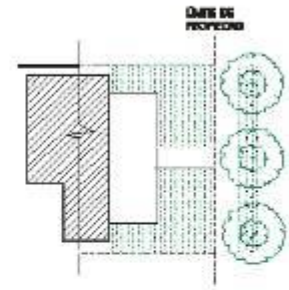
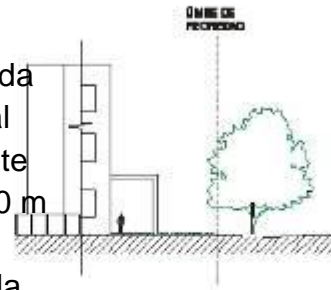
Primera línea de fachada.- Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 5,00 m del límite de propiedad, o en su caso hasta 9,00 m cuando exista retranqueo del portal



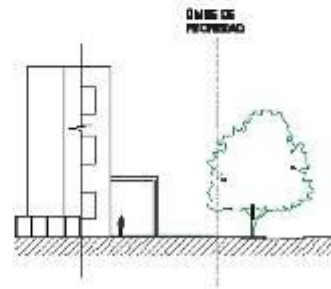
Segunda línea de fachada.- Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida a tenor de la aplicación de las otras regulaciones así establecidas, que están relacionadas o más bien definidas por ella misma, tales como pasillos laterales, la franja de jardín y el portal



Pasillo lateral.- Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la segunda línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1,00 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación

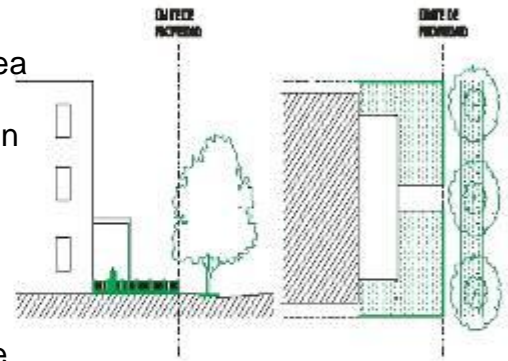


Pasillo de fondo.- Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1,00 m de ancho mínimo

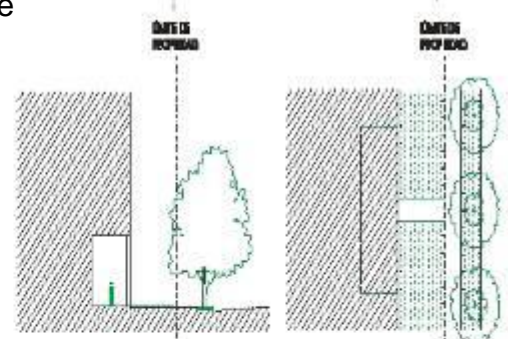
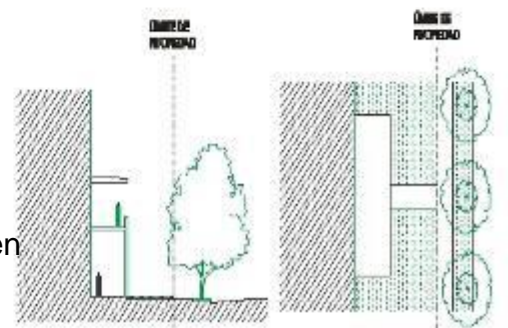


## Tipos y elementos de fachada.

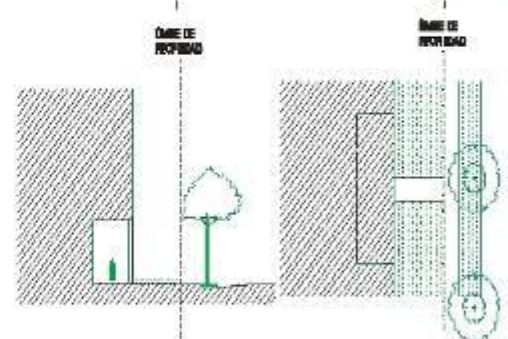
**Cercado.-** Delimita el perímetro del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. Su base será un murete corrido de hasta 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor respectivamente de 1,80 m y de 1,20 m asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,10 m



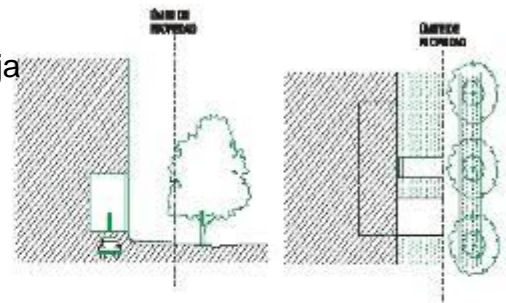
**Portal.-** Se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiendo estar adosado a la misma, cubriéndola en al menos la mitad (50%); lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte interior del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal que aparece caracterizado en la presente tabla



**Portal de uso público.-** Se caracteriza por el libre tránsito peatonal.

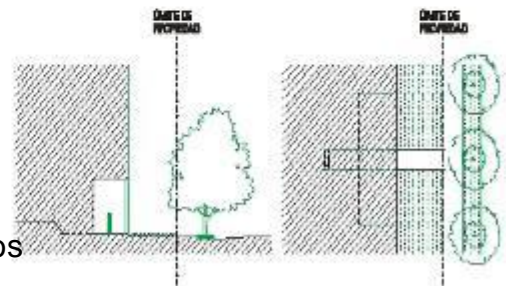


Portal elevado.- Utilizado en zonas donde la topografía lo exija, así como en soluciones de semisótano, elevando en ambos casos la planta baja sólo hasta 1,20 m con respecto al nivel de la acera, estará provisto de circulación vertical del tipo escalinatas o rampas de accesos

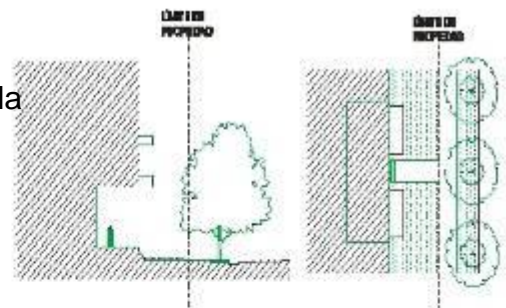


Alturas de las Edificaciones.- La extensión vertical de un edificio se medirá por el número de pisos, sin incluir los semisoterrados ni los desvanes no habitados. La altura de una edificación se medirá a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente

Basamento.- Caracterización de las dos primeras plantas y excepcionalmente hasta la tercera, teniendo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente respecto a la volumetría de la edificación; con proyección además en la primera línea de fachada, en cuyo caso será porticada su planta baja y dedicada a diversos usos de servicios públicos tales como: alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales y sociales, así como también en estacionamiento a partir de la segunda crujía.



Balcón.- Saliente techado o no, permitido solamente a partir de la segunda planta; podrá sobrevolar en el ancho de jardín hasta un tercio de la franja del mismo y cubrir su proyección no más del 30% del área total de dicha franja



## Tipologías constructivas

### Tipología constructiva I

Paredes de hormigón armado, ladrillos de barro, bloques de hormigón, paneles prefabricados y mampostería.

Techos de losas in situ de hormigón armado, elementos prefabricados ligeros (vigüeta y bovedilla, vigüeta y losa, vigüeta y losa abovedada), y losas prefabricadas de hormigón armado.

### Tipología constructiva II

Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos de barro y bloques



de hormigón.

Techos de elementos de soportería vigueta de hormigón armado o viguetas de madera cubiertas de tejas de barro o tejas de microconcreto, bóvedas de ladrillos de barro o bloques de hormigón.

### Tipología constructiva III

Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos, macizos de barro, bloques de hormigón y adobe.

Techos de bóvedas de ladrillos de suelo cemento, tejas y canalones de asbesto cemento.

### Tipología constructiva IV

Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento con fibra vegetal o residuos, tapial y embarrado.

Techos de planchas metálicas con soportería de madera, elementos de cubierta de cemento y fibras vegetales.

### Tipología constructiva V

Paredes de madera aserrada y tabla de palma.

Techos de madera, guano, tejas de papel embreado, cartón asfáltico, lona, y materiales de desecho.

### Tipologías Arquitectónicas:

Guardan relación con el uso que se destina el inmueble:

#### DOMESTICA:

- Edificaciones Comunes o individuales.
- Edificaciones multifamiliares de esquina.
- Edificaciones pareadas o en tiras.
- Edificios multifamiliares.
- Edificios altos.

#### CIVIL PÚBLICO.

MILITAR

RELIGIOSO

INDUSTRIA

L

#### Tabla de usos por Tipologías Arquitectónicas.

USOS	DOMESTICA					
	Vivienda unifamiliar en esquina	Vivienda unifamiliar apareada o medianería	Edificaciones comunes	Casas cuarterías o ciudadelas	Edificios multifamiliares (menor o igual a 5 niveles)	Edificios multifamiliares (mayor o igual a 6 niveles)
<b>Residencial</b>	Obligatorio	Permisible	Obligatorio	Restringido	Preferente	Permisible
<b>Alojamiento</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Administración</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Comercio</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Gastronomía</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Salud</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible

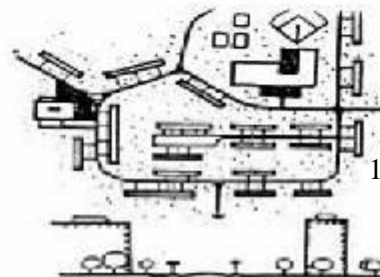
<b>Educación</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Deporte</b>	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido
<b>Recreación</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Restringido
<b>Cultura</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Religioso</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Servicios básicos</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Almacenes y talleres</b>	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<b>Agricultura urbana</b>	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Producción</b>	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido
<b>Militar, Orden Interior Público</b>	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<b>Agropecuario</b>	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<b>Parqueos</b>	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible
<b>Especiales</b>	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Restringido	Restringido

<b>USOS</b>	<b>Civil Público</b>	<b>Industrial</b>	<b>Religiosa</b>	<b>militar</b>
<b>Residencial</b>	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
<b>Alojamiento</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Administración</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Comercio</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Gastronomía</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Salud</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Educación</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Deporte</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Recreación</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Cultura</b>	Obligatorio	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Religioso</b>	Permisible	Prohibido	Obligatorio	Prohibido
<b>Servicios básicos</b>	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido
<b>Almacenes y talleres</b>	Prohibido	Obligatorio	Prohibido	Prohibido
<b>Agricultura urbana</b>	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<b>Producción</b>	Permisible	Obligatorio	Prohibido	Prohibido
<b>Militar, Orden Interior Público</b>	Permisible	Prohibido	Prohibido	
<b>Agropecuario</b>	Permisible		Prohibido	Prohibido
<b>Parqueos</b>	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
<b>Especiales</b>	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

## Tipologías Urbanísticas.

### Tipología 1; Grandes Manzanas abiertas.

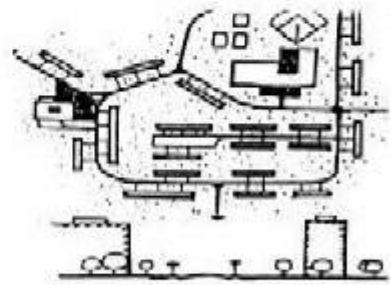
Zonas urbanísticas conformando grandes manzanas abiertas con predominio de arquitectura civil pública e industrial, encontrándose en ocasiones las religiosas y



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. Se asocia, fundamentalmente a zonas de grandes instalaciones, de producción, y espacios públicos y áreas verdes

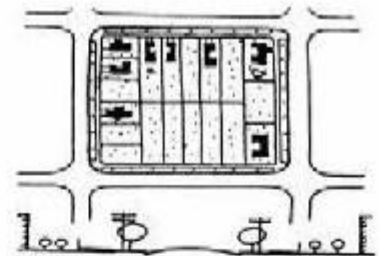
### **Tipología 2: Manzanas abiertas**

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares o irregulares abiertas, con predominio de estructura domestica asociada en edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeadas entre grandes espacios abiertos, predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público. Se asocia a zonas de edificios multifamiliar.



### **Tipología 3: Manzanas cerradas**

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables regulares e irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura domestica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de tapas posteriores. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre, las aceras son de pequeñas dimensiones. Se asocia fundamentalmente a las zonas centrales de los asentamientos.



### **Tipología 4: manzanas semicerradas.**

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales y regulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domesticas, coexistiendo con otros usos. Las manzanas son semicerradas, aparecen pasillos laterales y de fondo. Predomina el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida. Corresponde a repartos residenciales previamente proyectado e implementados.



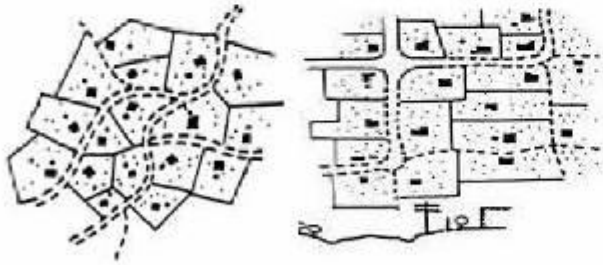
### **Tipología 5: Urbanizaciones espontaneas.**

Se presentan en 3 variantes, asociadas a la periferia urbana y a los barrios precarios:

Zonas parcialmente urbanizadas, con trazado vial insipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por vivienda de tipología arquitectónica V y VI.

Zona 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 tipología V y VI.



### **Espacios públicos y áreas verdes**

#### **Parques urbanos**

Ocupando el espacio de una manzana, con presencia de árboles, césped y mobiliario urbano, éstos suelen estar ornamentados con esculuras y placas conmemorativas generalmente siendo áreas de intercambio social, su espacio interior se define a partir de recorridos con pequeñas estancias intercaladas, generalmente dispuestas de modo simétrico.





Microparques.- Pequeños espacios abiertos diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente  $\frac{1}{4}$  de manzana. Entre sus elementos se aprecia bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia



Plazas.- Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales de diseño, así como la jardinería ornamental y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones al carecer de dichos significados,, estos espacios pueden ser utilizados eventualmente como áreas para ferias, parqueos, etc.



Paseos arbolados, calles y avenidas.-

Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño de arbolado, arbustivas y tratamiento de jardinería. Se desarrollan a lo largo de las vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de las esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales



Parques recreativos.- Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de 2 hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.



Parques infantiles.- Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse desde 1 parcela hasta 1 manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos



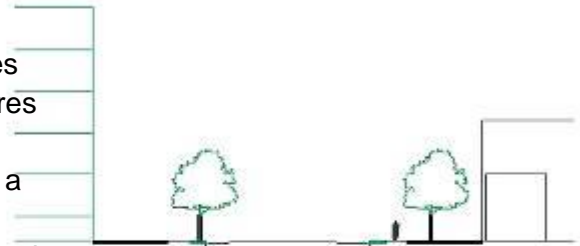
Espacios abiertos naturales.- Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación con sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan en su caso por poseer caminos y senderos que propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.



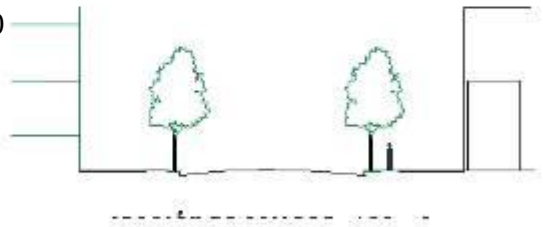
### **Vías públicas**

Vías Principales (Arterias según NC 53-80).- Poseen de 4 a 6 carriles de 3,50 m. La calzada es de 14,00 m a 21,00 m. Generalmente poseen separador central, como mínimo de 1,20 m a 3,00 m. Dotadas de parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Pueden poseer ciclovías de 2,25 m de ancho. Están diseñadas para velocidades moderadas de 70 a 79 Km./h, con doble sentido de circulación de tránsito. Su uso por medio de transporte colectivo será normal o semiexpreso.

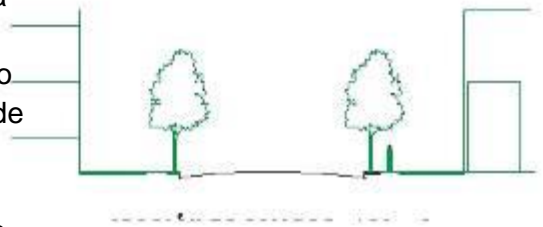
Vías Menores (Arterias según NC 53-80).-  
 Poseen hasta 4 carriles de 3,50 m. La calzada es de 13,00 m a 14,00 m. Están dotadas de parterres y aceras, de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades moderadas de 60 a 69 Km/h. Admiten doble sentido de tránsito. Asimila la circulación de transporte colectivo normal.



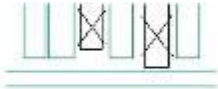
Calles Colectoras.- Poseen hasta 4 carriles desde 3,00 m a 3,50 m. La calzada es de 6,00 m a 14,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades medias y bajas de 50 a 59 Km/h dentro de las zonas residenciales, comerciales y otras. El uso de transporte colectivo será fundamentalmente de interconexión y distribución



Vías Locales.- Poseen hasta 2 carriles de 3,00 m a 3,50 m cada uno. La calzada es 6,00 m a 7,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para los niveles más bajos de velocidades de 30 a 49 Km/h. No se admite el transporte colectivo por ómnibus. Pueden calificarse como calles residenciales y comerciales.



### Resumen regulaciones graficas.

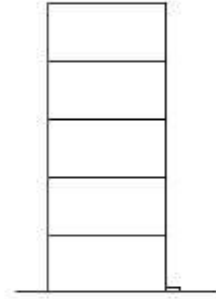
REGULACIONES	GRÁFICO
<p><b>Primera y segunda línea de fachada:</b>                      No se podrán realizar en nuevas construcciones otra alineación de fachada que no sea la predominante en la cuadra.</p>	



**Pasillos laterales y de fondo:**

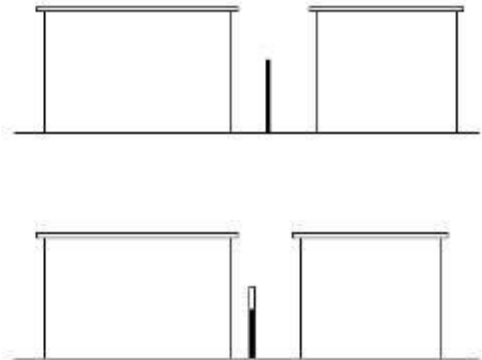
El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta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

- 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.

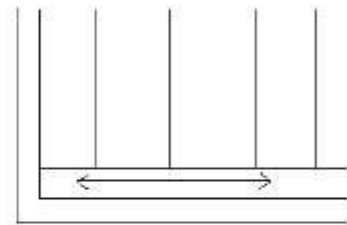
**Cercados:**

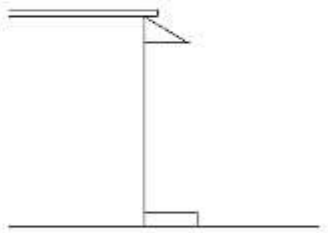
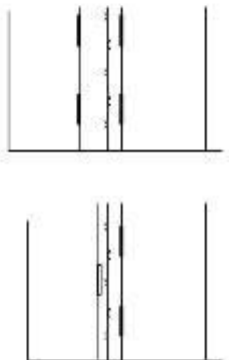
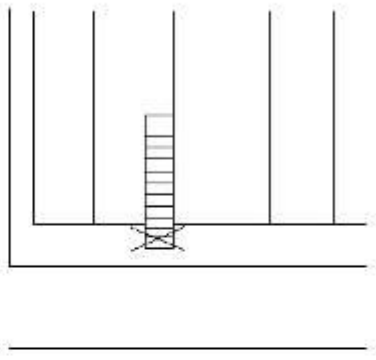
La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 1.00 m al frente, hasta la segunda línea de fachada.

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.

**Portales (públicos o privados):**

No se permite el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.



<p><b>Marquesinas y toldos:</b>          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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	 <p>Diagrama que muestra un toldo vertical proyectante sobre una acera. El toldo se extiende horizontalmente desde la fachada del edificio hacia la acera, formando una estructura rectangular que sobresale del plano de la fachada.</p>
<p><b>Vistas y luces:</b>          Para poder abrir ventanas en vistas rectas, construir balcones, escaleras, 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.</p>	 <p>Diagramas que muestran la separación requerida para abir ventanas en vistas rectas y oblicuas. Se muestran líneas verticales que representan el límite de propiedad y la distancia de separación hacia el interior de la propiedad.</p>
<p><b>Escaleras:</b>          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.</p>	 <p>Diagrama que muestra una escalera que sobresale del plano de fachada. La escalera está representada por una serie de líneas horizontales y verticales que indican sus peldaños y estructura, sobresaliendo del plano de la fachada.</p>

## **ILUSTRACIONES**

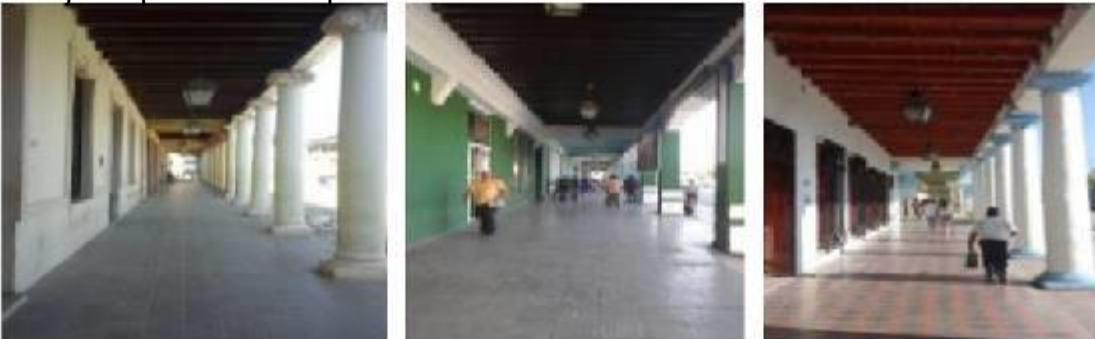
### ***Alineación***

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 de uso publico**



#### **Pasillos laterales**



### ***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



## Logias, balcones 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



Edificios multifamiliares



Torres



### ***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



#### Parques recreativos e infantiles



### ***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



### **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



Administración



Comercio



Gastronomía



Salud



Educación



Deportes



Cultura



Producción



Religioso



Servicios Básicos



Mobiliario Urbano Señalizaciones





## CAPITULO VII GLOSARIO DE TERMINMOS

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

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

**Altura de un edificio:** Es la distancia vertical medida en su fachada más elevada, desde el nivel de piso de la planta baja, hasta el plano superior del techo o cubierta del último de los pisos comprendidos en su altura.

**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."

**Asentamiento humano concentrado:** Es toda agrupación de 15 o más viviendas habitadas o no de forma permanente, separadas entre sí por no más de 50 metros con un nombre que la identifique, linderos determinados que la

diferencien unas de otras, que puede tener o no dentro de su estructura instalaciones de servicio, producción, etc.

**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, protegidos por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro.

**Barrera arquitectónica:** Obstáculos físicos que en edificios y en el medio urbano, dificultan e impiden la realización de forma independiente, de actividades de índole social e individual.

**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.

**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.

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

**Cambio de uso:** Modificación de la función básica a que se destina un terreno o una edificación.

**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.

**Cercas urbanas:** Elementos constructivos que sirven para delimitar y proteger terrenos, construcciones y espacios urbanos en general, constituyendo componentes que influyen grandemente en la imagen de la ciudad.

**Certificación de habitable-utilizable:** Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad

inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

**Certificado 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.

**Chaflán:** Plano largo y estrecho que en lugar de esquina, une dos paramentos o superficies planas que forman ángulos.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Es la relación entre el área máxima del suelo ocupada por la edificación y el área total de la parcela, manzana o zona habitada.

**Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Es la relación entre el área construida total y el área total del terreno: lote o parcela, manzana o zona habitada. Estas relaciones son aplicables también a cualquier área edificada actual o futura.

**Edificaciones gemelas:** Se dice ordinariamente de aquellas edificaciones, ubicadas una al lado de la otra, con igual estructura e imagen, que comparten elementos iguales de diversos órdenes, que apareados (en régimen de colindancia o medianería), cooperan a un mismo fin.

**Equipamiento urbano:** Instalaciones de servicios con diversas frecuencias de servicio, ya sean esporádicos, periódicos o diarios. Los esporádicos, en dependencia de sus funciones, satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo. Los de uso periódico incluyen reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros, barberías y peluquerías, servicios de salud, talleres de costura, oficinas de correos, y agencias bancarias e instalaciones gastronómicas. Los de uso diario serán las instalaciones de servicios generalmente vinculadas a zonas residenciales o barrios e incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Espacios abiertos naturales:** Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan por poseer caminos y senderos que propician la circulación y espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.

**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.

**Guardavecinos:** Un pequeño tipo de cercado en forma de verjas, en cuyos extremos las barras que lo forman terminan en punta de lanza o bayoneta, para impedir el paso desde una propiedad a otra. En su mayoría constituyen además, elementos ornamentales en fachadas principales, fundamentalmente en pisos o niveles superiores.

**Infraestructura de servicios sociales:**

Es el conjunto de inmuebles encargados de prestar los servicios de salud, comercio y gastronomía, cultura, recreación, educación, deportes, albergues, justicia, comunicaciones, transporte, seguridad u otros, necesarios para la creación y



funcionamiento de un asentamiento humano.

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

**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.

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

**Línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el primer eje de la edificación paralelo a esta, ya corresponda a un espacio abierto (portal, cochera, etc.) o cerrado.

**Logia:** Galería techada y abierta, 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, o profundizar en dimensión interior a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

**Luces:** A los efectos legales, se le denomina luces a los rompimientos menores que sirven más bien para iluminar el interior 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.

**Medianería:** Es el concepto de delimitación de propiedad por un eje virtual y central, trazado a través de un elemento común construido entre dos propiedades, cuya pertenencia y disfrute es común a ambas.

**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.

**Microparques:** Pequeños espacios abiertos, diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente un cuarto de manzana. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.

**Mobiliario urbano:** Son aquellos

objetos y elementos de los espacios públicos de carácter utilitario, decorativo e informativo que forman parte del entorno urbano, tales como: luminarias, soportes, bancos, apeaderos, jardineras, cestos de basura, cabinas telefónicas, y otros de utilidad pública.

**Modificación:** Es aquella acción que altera el estado actual de un inmueble construido.

**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.

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

**Pared medianera o medianería:** La que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.

**Parques infantiles:** Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocupar desde una parcela hasta una manzana, en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.

**Parques recreativos:** Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo. En sentido general, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones de área que ocupan como por su capacidad de acogida de público. Generalmente sus dimensiones son como mínimo de dos hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Se caracterizan por poseer áreas e instalaciones diseñadas en función de los diversos tipos de actividades

recreativas, culturales y deportivas, pudiendo ser tanto instalaciones especializadas como polifuncionales. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.

**Parques urbanos:** Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, etcétera, así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario con aceras continuas perimetrales.

**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).

**Paseos arbolados, calles y avenidas:** Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño del arbolado,

arbustivas y tratamiento de la jardinería. Se desarrollan a lo largo de vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales.

**Pasillo lateral 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, o entre las paredes de dos edificaciones, excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.

**Pasillo de fondo:** Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su fachada de fondo, con 1.00m de ancho mínimo.

**Pasillo lateral:** Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1.00m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación. Si la tipología es con portal será a partir de la segunda línea de fachada.

## **Plan General de Ordenamiento**

**Urbano (PGOU):** Es el instrumento de Gobierno que plasma los objetivos de la política territorial y concilia las políticas sectoriales y los programas inversionistas para obtener la máxima integralidad en el proceso de transformación del territorio. Definen el destino y la intensidad del uso del suelo, el trazado de las infraestructuras, la estructura y morfología del territorio y los asentamientos humanos, las regulaciones territoriales y urbanas y un programa de acciones y medidas para su implementación.

**Plan Parcial de ordenamiento territorial y urbanismo:** Desarrollan y precisan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo en parte de su territorio, cuando se requiera para facilitar la gestión del proceso inversionista y el control de su ejecución. Son obligatorios para el desarrollo de las áreas urbanizables.

**Plazas:** Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales y diseño, así como la jardinería ornamental, arbolado en "ponches" y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la

significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones, al carecer de dichos significados, estos espacios pueden ser utilizados como áreas para ferias comerciales, mercados abiertos, etc.

**Primera línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el primer eje de la edificación paralelo a esta, cuando corresponde a espacios abiertos (portales, cocheras, etc.), es decir, hasta donde comienzan estos elementos.

**Puntal o altura de piso:** Es la distancia vertical medida desde el nivel de un piso, y el nivel o cara inferior del entrepiso o cubierta del inmueble.

**Recursos hídricos:** Comprenden tanto las aguas terrestres superficiales, como las subterráneas.

**Redes técnicas:** Es el conjunto de soluciones ingenieras destinadas a la instalación de redes eléctricas, comunicaciones, gas, agua, residuales líquidos y otras, que pueden ser soterradas, superficiales o aéreas.

**Retranqueo:** El retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

**Segunda línea de fachada:** Es el tramo

de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el segundo eje de la edificación paralelo a esta, cuando corresponde a espacios abiertos (portales, cocheras, etc.), es decir, hasta donde comienza el cuerpo cerrado de la edificación (habitaciones).

**Servidumbre:** Derecho en predio ajeno que limita el dominio en este y que está constituido en favor de las necesidades de otro inmueble de distinto propietario, o de quien no es dueño de la gravada.

**Servidumbre de medianería:** Mediante esta se otorga el derecho a los propietarios bajo el régimen de medianería a servirse de esta de manera proporcional, compartiendo por igual derechos y deberes. Puede estar referida a la utilización de muros, pasillos, patios, patinejos, zanjas, entre otras.

**Servidumbre de paso:** Mediante esta se garantiza el acceso a inmuebles vecinos, que por problemas de localización, o ser productos de desgloses, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.

**Servidumbre de vistas y luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

**Servidumbre sanitaria:** Mediante esta se garantiza la conexión a las redes de

abasto de agua y evacuación de residuales de inmuebles vecinos que por problemas de localización, o ser producto de desgloses, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.

**Solar yermo:** Es toda porción de terreno no edificado, inhabitado, situado en un sector urbanizado, correspondiente a un reparto aprobado, cuyo tamaño no exceda de 800 metros cuadrados.

**Terrazas:** Espacios descubiertos (o cubiertos), generalmente de nivel superior al del terreno, limitados o no por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación. **División de vivienda:** Se denomina a la acción constructiva de carácter técnico-legal dirigida a la segregación de una vivienda en dos o más viviendas en sentido horizontal o vertical, cuando las personas que la habitan no desean vivir juntas o por otras causas.

**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.

**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 de viviendas:** Acción constructiva de carácter técnico-legal que tiene como objetivo la comunicación de viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, en que las personas que las habitan desean convivir juntas.

**Urbanismo:** Es la disciplina que estudia el planeamiento y el diseño físico-espacial de los asentamientos urbanos, en correspondencia con los procesos económicos, sociales, culturales y ambientales que están asociados a los fenómenos de urbanización y a la propia estructuración, funcionamiento e imagen de los asentamientos.

**Urbanización:** Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida

para el desarrollo de las edificaciones que comprenden la red vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otras.

**Uso del suelo:** Utilización específica que define su destino general pudiendo ser agrícola en diferentes cultivos, el urbano en usos residencial, industrial, comercial y otros.

Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto de la ciudad desde el punto de vista funcional, denominándose como:

a) Los permisibles son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica de la ciudad, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

b) Los restringidos indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

c) Los prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

**Usos temporales del suelo:** son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas.

**Vistas:** A los efectos legales, toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique.

**Vista oblicua:** Cuando los rompimientos se practican en la pared que forma un ángulo con dicha línea divisoria.

**Vista recta:** Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la

línea divisoria de dos predios colindantes.

**Zona de alto valor:** Es el espacio territorial de 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.

## CAPITULO VIII ANEXOS

### Anexo 1

#### Derrotero de la ciudad de Holguín.

□ Inicio del derrotero en la zona de Camarones, Carretera a Gibara al oeste de la vía y al norte de la vivienda de Elia Tamayo con coordenada X 558 88 : Y: 253000 se ubica el punto No. 1.0 punto inicial del derrotero (P.1).

P.1 X 5588 800 Y 253 000, de él hacia el este con distancia de 250 m

cruzando la Carretera a Gibara se marca el P D.

P.2: 559 100 : 252900 hacia el sur con 240 m se marca el punto 3 al norte de la vivienda de Hedi Infantes.

P.3 559 120; 552750, hacia el este con 200,00 m se marca el punto 4 al noroeste de la vivienda de Reynaldo Sarmiento.

P.4: 559 350; 252740, hacia el sur con 150 m se marca el punto 5 al este de la vivienda de Robiel Batista.

P:5 559 400; 252600: hacia el suroeste a 70.00 m se marca el punto 6.

P.6; 5593500; 252560 hacia el sur a 180.00 m se marca el punto 7 al noroeste de la vivienda de Fernando Gainza.

P.7; 559400; 252460 al sur a 150.00 m se marca el punto 8.

P.8; 559 420; 252250 al suroeste a 50.00 m se marca el punto 9.

P.9; 559400; 252 200 al sur a 300.00 m se marca el punto 10 al sur de la vivienda de Rubén Batista.

P10.; 5593500; 251900 al sur a 110.00 m se marca el punto 11 al fondo de la vivienda de Manuel Sánchez.

P.11.; 559450; 251800 al suroeste a 120.00 m se marca el punto 12.

P.12; 559460; 231 700 al suroeste a 480.00 m se marca el punto 13 al este de la Carretera a Gibara.

P.13; 559720; 251250 al este a 160.00 m se marca el punto 14 al noroeste de la vivienda de Onelia Cruz y René Martínez.

P.14; 559880; 251260 al sur 50.00 m se marca el punto 15.

P.15; 559890; 251180 al noroeste a 180.00 m se marca el punto 16.

P.16; 560040; 251320 al noroeste a 100.00 m se marca el punto 17.

P.17; 560080; 251380 a 100.00 m se marca el punto 18 al noroeste de la vivienda de Rubinson Cedeño.

P.18; 560180; 251380 al sur a 450.00 m pasando por el consultorio médico hacia la vivienda de Humberto Zaldívar, se marca el punto 19.

P.19; 560180; al sur a 280.00 m, se marca el punto 20.

P.20; 560250; 250760, al este con 100.00 m se marca el punto 21.

P.21; 560350; 250750, al suroeste, con 400.00 m se marca el punto 22 a 50.00 m del Camino Militar.

P.22; 5560260; 250300 desde este punto paralelo y a 50.00 m del Camino Militar (sobre la vaguada) se marca el punto 23.

P.23; 560320; 250250, por toda la vaguada a 450.00 m al este del punto 23 se marca el punto 24.

P.24; 560700; 250370, hacia el suroeste, con 200.00 m se marca el punto 25.

P.25; 560800; 250235 hacia el sur con 120.00 m se marca el punto 26, el cual quedará al fondo de la garita No. 1,

P.26; 560830; 250120, desde este punto a este por el fondo de la garita y a 500.00 m se marca el punto 27.

P.27; 561310; 250220, desde aquí hacia el este se mide 320.00 m y se marca el punto 28 (a 100.00 m al oeste del acceso al vertedero),

P.28; 561630; 250130 desde aquí, hacia el sur, se mide 50.00 m y al borde del Camino Militar se marca el punto 29.

P.29; 561620; 250080 desde aquí, al este bordeando el camino y a 250.00 m se marca el punto 30.

P.30; 561850; 249980 desde este punto, al este, se miden 50.00 m para marcar el punto 31 al borde oeste del río,

P.31; 561900; 249960 desde aquí, por el río se miden 450.00 m hasta el lateral noroeste de la alcantarilla en el acceso a carretera a Guardalavaca y se marca el punto 32.

P.32; 562220; 249720, desde este punto, por todo el borde norte de la vía, hacia el este, se miden 1300.00 m y se marca el punto 33 a la altura de la cerca perimetral este de la Escuela Militar.

P.33; 563480; 250225 desde este punto, al sur, por la cerca perimetral de



la escuela y a 950.00 m se marca el punto 34.

P.34; 563800; 249380 desde aquí al sur franco, se mide 450.00 m y se marca el punto 35 sobre el acceso a la potabilizadora.

P.35; 563850; 2483920 desde aquí. al este franco, se mide 400.00 m y se marca el punto 36.

P.36; 564250; 248920,

.P.37; 564260; 249030

P.38; 564400; 249030

P.39; 564400; 248800 Estos cuatro (4) puntos coinciden con ek cercado perimetral de la planta potabilizadora de agua.

Del P 39, hacia el oeste se miden 380.00 m y se marca el punto 40..

P.40; 564025; 248820 desde este punto, hacia el sur midiendo 350.00 m se marca el punto 41 a 100.00 m al norte del último edificio de la Comunidad Hermanos Aguilera. .

P.41; 563980; 24450 desde aquí hacia el suroeste con 1250.00 m se marca el punto 42 al norte de la cerca perimetral de la fábrica de refresco en Carretera a Mayarí..

P.42; 565160; 248110 De aquí, al sur franco, midiendo 300.00 m se marca el punto 43 en el borde de la Carretera y el acceso a la potabilizadora,

P.43; 565160; 247800 desde este punto, al este por el borde norte de la

vía se miden 300.00 m para marcar el 44

P.44; 565460; 247750.

P.45; 565460; 247800.

P.46; 565525; 247820 Estos tres (3) puntos de control.

P.47; 565520; 247750 desde este punto al este por el borde norte de la vía se miden 380.00 m para marcar el punto 48

P.48; 565925; 247700 desde este punto al noroeste se miden 125.00 m

P.49; 565980; 247800

P.50; 565900; 247840

P.51; 565920; 247890 Oeste vivienda Mauro Rodríguez.

P.52; 566050; 247840 Estos cuatro (4) puntos bordean todo el caserío del extremo oeste de San Rafael desde el punto 52 hacia el noreste midiendo 100.00 m se marca el punto 53 sobre el eje del camino a Santa María.

P.53; 566140; 247925 desde este punto, al suroeste, midiendo 100.00 m se marca el punto 54 (oeste vivienda de Yolanda García.

P.54; 565200; 247875 desde este punto, al sur midiendo 190.00 m se marca el punto 55 en al norte de la vía a Mayarí

P.55; 566220; 247700 De aquí al este por el norte de la vía y a 500.00 m se marca el punto 56 (a 50.00 m al este

del tanque de miel antigua extracción de arena)

P.56; 566700; 247600 desde este punto al sur franco cruzando la carretera pasando por la vivienda de Manuel Zaragoza y midiendo 4.50 m se marca el punto 57

P.57; 566700; 24160 desde aquí, al oeste con una distancia de 230.00 m y al suroeste de la vivienda de I. Martínez se marca el punto 58

P.58; 566450; 247170 rumbo norte, midiendo 90.00 m hasta el oeste de la vivienda de Alfredo, se marca el punto 59.

P.59; 566400; 247300 tomando rumbo oeste a 60.00 m se llega al extremo este del arroyo y se marca el punto 60.

P.60; 566400; 247270 tomando rumbo norte, con distancia de 180.00 m y al suroeste de la vivienda de Francisco se marca el punto 61

P.61; 566400; 247450 de este punto al oeste midiendo 330.00 m se marca el punto 62 al este de la vivienda de Wilver Pérez.

P.62; 566070; 247470 rumbo sur a 190.00 m y al suroeste de la vivienda de Arnaldo Curbelo, se marca el punto 63,

P.63; 566070; 247300 de este punto hacia el oeste con distancia de 270,00 m y en el extremo noreste de la cerca perimetral del matadero se marca el punto 64.

P.64; 565 780; 247320 rumbo sur, a 450 ,00 m y sobre el camino a San Rafael Callejón se marca el punto 65.

P.65; 565780; 880 rumbo oeste, por el sur del camino y a 90 ,00 m se marca el punto 66 al este de la vivienda de Jorge A. Martínez Aguilera.

P.66; 565670; 880 se toma rumbo sur por todo el territorio de taller industrial y la finca autoconsumo de ómnibus urbanos, con una distancia de 500,00 m se marca el punto 67.

P.67; 565630; 2463390 tomando rumbo oeste, a una distancia de 350,00 m cruzando el camino hasta el extremo este de la vaguada se marca el punto 68.

P.68; 565270; 246380 rumbo suroeste, con distancia de 70,00 m a lo largo de la finca de los Cedeño, se marca el punto 69.

P.69; 565270; 246300 de aquí hacia el suroeste, con 90,00 m y pasando la cerca y arroyo de Cedeño, se marca el punto 70.

P.70; 565200; 246280 desde este punto, al noroeste y en una distancia de 320,00 m cruzando el arroyo se marca el punto 71 sobre la inflexión del Colector CP-5.

P.71; 564900; 246400 tomando rumbo noroeste, paralelo al colector CP-5 y a una distancia de 290,00 m se marca el punto 72 sobre el cruce de la cerca,

P.72; 564620; 246380 tomando rumbo norte, paralelo a la cerca y midiendo 570,00 m se marca el punto 73 en el cruce del camino y en línea eléctrica de 33 Kv.

P.73; 564640; 246940 tomando rumbo oeste por el borde sur del camino en una distancia de 750,00 m paralelo a la línea 33 Kv se marca el punto 74 en el extremo noroeste del organopónico.

P.74; 563900; 246990 tomando rumbo sur por el este del organopónico en una distancia de 420,00 m se marca el punto 75 en el extremo sureste de la instalación.

P.75; 563870; 246570 tomando rumbo oeste en una distancia de 650,00 m pasando por el sur del organopónico se marca el punto 76 en el extremo sureste de la Circunvalación.

P.76; 563270; 246500 tomando rumbo suroeste por el borde suroeste de la Circunvalación en distancia de 550,00 m se marca el punto 77 en el extremo norte de la vía al Valle.

P.77; 562950; 246050 con rumbo este por el sur de las viviendas de Cayo Mayabe y en una distancia de 2100,00 m se marca el punto 78 en el borde oeste del río Mayabe,

P.78; 564960; 245960 Con rumbo suroeste por el cause del río Mayabe y a una distancia de 600,00 m se marca el punto 79 en el extremo noreste de la Pista de Karting.

P.79; 564670; 245570 Con rumbo sur por el perímetro este del Karting y el parque de diversiones cruzando el camino y en una distancia de 280,00 m se marca el punto 80 en el límite norte de la presa,

P.80; 564630; 244980 bordeando el límite de la presa y su cortina en una distancia de 1700,00 m se marca el

punto 81 en el extremo norte del DAGAME.

P.81; 564340; 244350 Con rumbo suroeste bordeando el DAGAME, cruzando el camino en una distancia de 130,00 m se marca el punto 82 en el extremo sur de la cocina-comedor de la División Mambisa

P.82; 564250; 244260 Se parte con rumbo noroeste en una distancia de 110,00 m por el perímetro de la cocina-comedor y en el extremo suroeste de la Carretera se marca el punto 83.

P.83; 564190; 244330 Se parte con rumbo suroeste, por el borde este de la vía cruzando la Carretera al Mirador y el Camino al Yayal, en una distancia de 1100,00 m se marca el punto 84 al borde oeste de la vía a la Cuaba.

P.84; 563370; 243580 Partiendo con rumbo suroeste a una distancia de 320,00 m se marca el punto 85 sobre el eje de la vía al Yayal.

P.85; 563100; 243590 Partiendo de este punto con rumbo noroeste se mide 950,00 m y se marca el punto 86.

P.86; 562850; 244180 Partiendo de este punto con rumbo noroeste y a una distancia de 100,00 m se marca el punto 87,

P.87; 562900; 244250 Con rumbo noroeste a una distancia de 180,00 m se marca el punto 88 al lado suroeste de la vivienda de Edel Tamayo

P.88; 562820; 244370 Con rumbo noroeste a una distancia de 130,00 m y el borde de la vía Holguín Mirador se marca el punto 89.

P.89; 562900; 244450 Con rumbo oeste a todo lo largo del borde este de la vía a Holguín y en una distancia de 1150,00 m se marca el punto 90.00 a 100.00 m antes del acceso a la Feria Agropecuaria.

P..90; 562120; 245100 Desde este punto con rumbo sur a una distancia de 100,00 m se marca el punto 91 sobre el cruce de la cerca,

P.91; 562075; 245050 Desde este punto, con las coordenadas que se indican se bordea el caserío.

P.92; 562 150; 245040 Viv. Narciso Ramón.

P.93; 562140; 244950

P.94; 561975; 245040 Viv. Isel León

P.95; 561920; 244995

P.96; 561900; 245020

P.97; 561950; 245050

P.98; 561900; 245180 Vivienda de Irma González. Desde este punto con rumbo oeste franco y a una distancia de 500.00 m se marca el punto 99 al sur de la vivienda de Santos Aguilera.

P.99; 561400; 245130 Partiendo con rumbo sur y a una

Distancia de 130,00 m se marca el punto 100 en la vivienda de Ángel Osorio.

P.100; 561425; 245050 De este punto hacia el Oeste franco con una distancia de 100,00 m y sobre la margen este del río Mayabe se marca el punto 101,

P.101; 561300; 245025 Con rumbo sur y este a todo lo largo del cause del río y con una distancia superior a los 5300,00 m se marca el punto 102 al sur de la vivienda de Manuel García Feria y en el borde oeste del río.

P.102; 559550; 241800 Con rumbo este franco a una distancia de 700 m cruzando la vía a Güirabo (Camino Viejo a Cacocum) y el ferrocarril Holguín-Cacocum se marca el punto 103 a 10,00 m del eje ferroviario.

P.103; 558850; 241790 Desde este punto con rumbo suroeste a lo largo del borde oeste del terraplén y a una distancia de 1200,00 m se marca el punto 104 al oeste de la vivienda de Segundo Guerrero.

P.104; 558140; 240840 De aquí con rumbo suroeste a una distancia de 280,00 m cruzando el F.C se marca el punto 105,

P.105; 558350; 240680 Con rumbo suroeste (a  $90^{\circ}$ ) y con distancia de 300,00 m se marca el punto 106.

P.106; 558170; 240440 Con rumbo noroeste (a  $90^{\circ}$ ) y con distancia de 150,00 m se marca el punto 107 al oeste de la vivienda de Facundo Feria.

P.107; 558075; 240510 Siguiendo con rumbo suroeste y una distancia de 680,00 m se marca el punto 108 a 50.00 m luego de cruzar el camino al Pasón.

P.108; 557660; 240000 Desde este punto con rumbo oeste franco y cruzando la línea del ferrocarril se marca el punto 109 a 10.00 m de su borde oeste,

P.109; 557525; 240 000 Desde este punto con rumbo este primero y luego sur se miden 1400,00 m hasta el punto 111 ubicado al cruzar la vía a Carretera Central. En el trazado y en su punto medio se marca el punto 110 sobre el eje del camino a Carretera Holguín-Bayamo.

P.110; 557135; 239460

P.111; 557040; 238800 Desde este punto se bordea la villa El Cocal por su porción este y las instalaciones de renta de CUBANACAN. En su trayecto se marcan los puntos siguientes:

P.112; 556900; 238885

P.113; 556690; 238520

P.114; 556420; 238645

P.115; 556270; 2384400

P.116; 556055; 238500 Esquina suroeste de la cerca perimetral de la base de autos. Desde este punto con rumbo suroeste y por el borde este de la Vía a Bayamo, se miden 500.00 m para marcar el punto 117 al cruzar el acceso norte a las instalaciones de la ENIA.

P.117; 555835; 238060 Desde este punto por el borde sur del acceso y con distancia de 150,00 m se marca el punto 118,

P.118; 555975; 237875 Desde este punto con rumbo oeste y a lo largo de la cerca perimetral de las instalaciones de la ENIA y lista de espera del aeropuerto se marcan los puntos:

P.119; 555810; 237750 Suroeste cerca lista de espera.

P.120; 555640; 237835 Oeste Carretera a Bayamo, Desde este punto con rumbo suroeste, a una distancia de 1300,00 m se marca el punto 121 a 150,00 m al sur del acceso al Aeropuerto Internacional Frank País.

P.121; 555075; 245725 Desde este punto al noroeste con distancia de 800,00 m se marca el punto 122 en el borde de la pista principal del aeropuerto.

P.122; 554500; 245275 Desde este punto con rumbo suroeste se bordea completamente las instalaciones militares y civiles del aeropuerto Frank País, en su trazado se marcan los puntos siguientes:

P.123; 552785; 235630

P.124; 552725; 235675

P.125; 552810; 235760

P.126; 552675; 236000 Todos estos puntos definen la cabeza Suor Oeste de la pista.

P.127; 554900; 238085 Cabeza Noreste de la pista.

P.128; 554800; 238185

P.129; 554875; 238290 Desde este punto, sobre el eje de la vía interior de la Base Aérea se bordea toda la instalación militar con los puntos siguientes:

P.130; 554650; 238720

P.131; 554460; 238890

P.132; 554795; 239240

P.133; 554925; 239100

P.134; 555135; 239340 Desde este punto ubicado en el suroeste de los edificios de la Comunidad Militar, se miden 400,00 m hacia el noroeste por el fondo de los edificios y se marca el punto 135 en el extremo suroeste de los edificios.

P.135; 554805; 239525 Desde aquí con rumbo noroeste se miden 550,00 m y en el borde norte al cruzar la vía de acceso a la comunidad se marca el punto 136.

P.136; 555080; 240000 Desde este punto se bordea completamente por el oeste norte y este el grupo de viviendas con los puntos,

P.137; 555220; 239980 Extremo este de las viviendas.

P.138; 555340; 240140

P.139; 555395; 240165

P.140; 555530; 240100 En el extremo este de cruzar la vía a la Delegación del MININT.

P.141; 555525; 239780 A 30.00 m al norte del acceso a Carretera a Bayamo. Desde este punto, hacia el suroeste por el fondo de las viviendas y a una distancia de 1000.00 m se marca el punto 142 al este de la bodega y consultorio médico

P.142; 556340; 23930 Desde este punto por el fondo de las viviendas y

con rumbo norte a lo largo del oeste de la carretera se miden 525 m para marcar el punto 143.

P.143; 555695; 239765 Desde este punto se bordea el caserío por medio de los puntos siguientes:

P 144; 556485; 239835

P.145; 556585; 240020

P.146; 556710; 239950 Este punto se ubica en la margen oeste de la Carretera Holguín-Bayamo. Desde este punto con rumbo norte a lo largo de la vía y con distancia de 550,00 m se marca el punto 147.

P.147; 556975; 240 400 Desde este punto con rumbo oeste y a 100,00 m se marca el punto 148 a lo largo del camino interior Certeneja.

P.148; 556910; 240435 Desde este punto por el fondo de las viviendas a 100,00 m al oeste del eje de la Carretera a Bayamo se miden 725.00 m para marcar el punto 149 sobre el eje del camino.

P.149; 557170; 241080 Con rumbo este y distancia de 200.00 m se marca el punto 150.

P.150; 557000; 241175 Desde este punto con rumbo norte franco se miden 725.00 m y se marca el punto 151 en el eje del camino,

P; 151; 557000; 241880 Desde este punto con rumbo noroeste y distancia de 250,00 m se marca el punto 152 sobre el eje del acceso a Viales 8 en Pedernales (Camino Infierno)

P.152; 557225; 241995 Con rumbo norte y a una distancia de 400,00 m se marca el punto 153 en el borde noreste de la Carretera.

P.153; 557500; 242200 Desde este punto con rumbo norte franco y a distancia de 525.00 m se marca el punto tomando rumbo noroeste, paralelo al colector CP-5 y a distancia de 525.00 m se marca el punto 154 en el extremo suroeste de la cerca perimetral de la nueva torrefactora de café.

P.154; 5575500; 242750 Desde este punto con rumbo suroeste se miden 350,00 m para marcar el punto 155 en el extremo suroeste de la cerca perimetral de la Base de Transporte.

P.155; 557250; 243050 Desde este punto con rumbo norte y a lo largo de la cerca perimetral se mide 200.00 m para marca el punto 156 en el extremo noroeste de la cerca.

P.156; 557250; 243270 Desde aquí con rumbo noroeste a lo largo del camino se miden 600.00 m hasta marcar el punto 157 sobre la cerca sur de las instalaciones agropecuaria de La Aduana.

P.157; 557500; 243750 Rumbo este a lo largo de la cerca perimetral se mide .325,00 m para marca el punto 158 en el extremo noroeste del cercado perimetral de la Escuela de Oficiales.

P.158; 557800; 243750 Desde este punto con rumbo noroeste se miden 1100.00 m a lo largo de las cercas de fondo (Llado oeste de las intalaciones de la Prisión Provincial para marcar el

punto 159 sobre el eje de la vía de acceso a la prisión de mujeres.

P.159; 558250; 247700 Con rumbo noroeste se miden 400.00 m para marca el punto 160 en el extremo suroeste del cercado perimetral de la prisión de mujeres..

P.160; 558100; 245080 Desde este punto se bordea la prisión de mujeres por medio de los puntos siguientes:

P.161; 558000; 245050 Extremo suroeste de la cerca

P.162; 557900; 24230 Extremo noroeste.

P.163; 55800; 245300 Extremo norte de la cerca.

Desde este punto con rumbo norte y a distancia de 225.00 m se marca el punto 164 en el extremo sur del taller de revisión automotor en construcción..

P.164; 558000; 245500 De aquí, con rumbo noroeste, tomando la cerca perimetral sur de la Delegación del MININT se miden 485.00 m y se marca el punto 165 en la vía a la Presa Güirabo y acceso de servicio del MININT

P.165; 557660; 245730 Desde este punto a lo largo de la vía de acceso a la Circunvalación se miden 200 .00 m y en el borde sur de la vía se marca el punto 166.

P.166; 557710; 245850 Con rumbo noroeste a lo largo del borde sur de la Circunvalación se miden 1400.00 m y se marca el punto 167 en el acceso a los talleres y almacenes DIVEP.

P.167; 556480; 246500 Desde este punto con rumbo oeste se miden 220.00 m y se marca el punto 168 en el acceso a los talleres y poste línea eléctrica de 33 Kv.

P.168; 556300; 246420 Desde este punto por el borde este de la vía a Güirabo se miden 550.00 m y se marca el punto 169 al este de la vivienda de Nelson Almaguer.

P.169; 556160; 245950 Continúa con rumbo este a una distancia de 300.00 m para marcar el punto 170 en el extremo este de la vía.

P.170; 556410; 245880 Continúa al suroeste de 700.00 m para marcar el punto 171 al este de la vivienda de Lorenzo Agala.

P.171; 556000; 245320 Continúa con rumbo noroeste cruzando el camino a Güirabo y con distancia de 350.00 m para marca el punto 172 al sur de la vivienda de Miguel Maldonado.

P.172; 555700; 245500 Continúa con rumbo noreste en distancia de 450.00 m y se marca el punto 173 al oeste de la vivienda de Eliecer Duran y Erencio Sepena.

P.173; 556000; 245830 Continúa por el lado sur de la vía en distancia de 900.00 m para marca el punto 174 al sur de la calle Camilo Cienfuegos y la vivienda de Francisco Álvarez.

P.174; 555 300; 246170 Continúa con rumbo oeste y distancia de 400.00 m para marcar el punto 175.

P.175; 554900; 246080 Continúa con rumbo noroeste y distancia de 200.00

m para marcar el punto 176 a 60.00 m pasando la calle Camilo Cienfuegos.

P.176; 5548500; 246250 Desde este punto con rumbo oeste y a distancia de 450.00 m se marca el punto 177 en el cause del río Matamoros al sur de la vía a Cifuentes.

P.177; 554400; 246280 Continúa con rumbo oeste por el sur de la vía hasta la alcantarilla del afluyente a la presa en ese punto con distancia de 585.00 m se marca el punto 178.

P.178; 553850; 246150 Desde este punto se bordea el sistema de tratamiento residual de Oscar Lucero pasando por los puntos siguientes;

P.179; 553850; 245870 Cruzando por el este de la vivienda Elider Vino García.

P.180; 553700; 245820.

P.181; 553850; 246050 De este punto en la alcantarilla del sur de la vía a Cifuentes se continúa a una distancia de 410.00 m y se marca el punto 182,

P.182; 553100; 245750 Desde este punto se bordea completamente el caserío con los punto siguientes:

P.183; 553225; 245550 Pasando por el este de la vivienda Enelida Ayala.

P.184; 553000; 245475 Pasando por el fondo de la vivienda de Mario Guerra.

P.185; 552850; 245730 Desde este punto al sur de la vía a Cifuentes se continúa con distancia de 300,00 m hasta marcar el punto 186.



P.186; 552600; 245850 De este punto con rumbo oeste y midiendo 550.00 marca el punto 187 en la alcantarilla del afluente de la presa.

P.187; 552100; 246000 Desde este punto con rumbo sur y a 150.00 m se marca el punto 188 sobre el cruce del río Yareyal.

P.188; 552080; 245900 De este punto con rumbo oeste a lo largo del río y en distancia de 2000.00 m se marca el punto 189 en el eje de la Carretera Central vía Las Tunas.

P.189; 550340; 246555 Desde este punto con rumbo norte a lo largo del cruce y con distancia de 70.00 m se marca el punto 190.

P.190; 550285; 246685 De este punto con rumbo este franco por el fondo de las viviendas y a distancia de 900.00 m se marca el punto 191 en el lado oeste de la cerca perimetral de los nuevos almacenes universales.

P.191; 551210; 246715 Desde este punto al norte, bordeando toda la cerca de los almacenes se marcan los puntos siguientes:

P.192; 551205; 246915

P.193; 551395; 247120 De este punto a lo largo de la vaguada hacia el norte y a distancia de 150.00 m se marca el punto 194 en el lado norte de la alcantarilla en el camino a La Yaba.

P.194; 551450; 247250 De este punto con rumbo norte a lo largo de la cerca perimetral de la forestal marca el punto 195 midiendo 150,00 m al este de la vivienda de Joel Cutiño.

P.195; 551510; 247390 De este punto con rumbo sur y distancia de 250.00 m sea marca el punto 196 al fondo de la granja incubadora.

P.196; 551680; 247190 Continúa con rumbo sur por el fondo de la vivienda y en distancia de 275.00 m se marca el punto 197 sobre el río y en la esquina noroeste de la tapia de los almacenes.

P.197; 551710; 246915 Continúa rumbo sur por el cauce del río y a distancia de 110.00 m se marca el punto 198 al este de la cerca de los almacenes,

P.198; 551780; 246855 Con rumbo este y distancia de 300.00 m se marca el punto 199 para bordear el caserío hasta la parada en la Carretera Central en su trayecto se marca.

P.199; 552025; 246925

P.200; 552085; 246700 De este punto con rumbo este y a lo largo del borde norte de la Carretera Central vía Habana se mide 800.00 m para marca el punto 201 en el ángulo suroeste de la cerca perimetral del Polígono de Prácticas del ITH.

P.201; 552850; 246740 De este punto con rumbo norte y distancia de 400.00 m se marca el punto 202 y se continúa bordeando las instalaciones del ITH con los puntos siguientes:

P.202; 552175; 247770                      Vértice  
noroeste ITH

P.203; 553580; 247230                      Vértice  
noroeste ITH

P.204; 5536600; 246850 Cerca perimetral del hospital psiquiátrico en su extremo suroeste Desde este punto con rumbo este y a distancia de 400,00 m se marca el punto 205 en la esquina noroeste del tanque séptico de residuales de Oscar Lucero

P.205; 554020; 246900 De este punto con rumbo norte y a lo largo de las naces y viviendas se miden 350.00 m para marcar el punto 206 sobre el camino norte y por el sur de la línea de alta tensión.

P.206; 554400; 247250 Con rumbo este se continua por el borde sur del camino y fondo de las nuevas viviendas a distancia de 650.00 m y se marca el punto 207 sobre el camino que va a la presa y estación de bombeo de agua.

P.207; 55464; 247290 Desde este punto con rumbo norte se bordea la toma de agua y viviendas marcándose los puntos 208 y 209.

P.208; 554610; 247115 Borde oeste del dique. 500.00 m se marca

P.209; 554680; 247540 Borde del nique. Desde este punto con rumbo sur a lo largo del camino y al oeste del río con distancia de 430.00 m se marca el punto 210.

P.210; 554950; 247240 Desde este punto al norte del reparto Edecio Pérez, el cual queda totalmente dentro del límite y con rumbo este a lo largo del camino, se marca el punto 211 al suroeste del campo de pelota.

P.211; 555700; 247550 Desde este punto con rumbo este a lo largo del camino y con distancia de 425.00 m se

marca el punto 212 sobre el eje de la calle de acceso a las instalaciones de la Unidad Militar.

P.212; 556150; 247535 Desde este punto con rumbo este y a distancia de 1050.00 m al norte de los almacenes de la EMBER.

P.213; 557175; 247845 Con rumbo noreste y a distancia de 250.00 m se marca el punto 214 al norte de las instalaciones militares (refugios).

P.214; 557375; 248010 Con rumbo suroeste y a distancia de 175.00 m se marca el punto 215 al oeste de la vivienda del guardia forestal.

P.215; 557540; 247990 De este punto con rumbo norte y a distancia de 375.00 m se marca el punto 216 al oeste de la vivienda de Félix Martínez.

P.216; 557490; 248350 De este punto con rumbo norte por el fondo de las viviendas de Calle 59 interceptando las calles 23, 25 y 12 y al final de Calle Marian de la Torre y con distancia de 500.00 m se marca el punto 217 en el sur de la vivienda de Florindo Tamayo.

P.217; 557600; 248870 De este punto por el fondo de las viviendas de Calle 14 y a distancia de 500.00 m se marca el punto 218 sobre el eje de la Carretera a San Andrés y al norte de la vivienda de Ramón Ávila.

P.218; 557340; 249315 De este punto con rumbo noroeste y a distancia de 100.00 m se marca el punto 219 al oeste de las viviendas inmediatas a la escuela primaria,

P.219; 557420; 249405 De este punto con rumbo norte por el fondo de las

viviendas y al este de la elevación se marca el punto 220 a distancia de 250.00 m.

P.220; 557355; 249650 De este punto con rumbo este y a distancia de 100.00 m se marca el punto 221 al fondo de las viviendas a lo largo de la vivienda a Guajabales.

P.221; 557420; 240660 Con rumbo norte se miden 160.00 m hasta el límite de la línea de alta tensión sobre su proyección en el terreno se marca el punto 222.

P.222; 557390; 249825 Con rumbo este bajo el corredor eléctrico sur y a distancia de 100.00 m se marca el punto 223 a 50.00 m después de cruzar la vía a Guajabales.

P.223; 557485; 249850 Con rumbo sur, por el fondo de las viviendas al este del camino y con distancia de 400.00 m se marca el punto 224 al norte de las viviendas de nueva comunidad El Progreso. en el extremo noroeste de la cerca.

P.224; 557570; 249480 Desde este punto se bordean por el fondo las viviendas de El Progreso marcando en su trayecto los puntos siguientes:

P.225; 557810; 249575 Este de los tanques de residuales.

P.226; 557770; 249470 Eje de la vía al Mirador Loma de la Cruz, Desde este punto por la ladera norte de la Loma de la Cruz y a distancia de 1400.00 m se marca el punto 227 bajo el corredor eléctrico de alta tensión.

P.227; 559200; 249750 De este punto, rumbo norte por el este de la línea

eléctrica de alta tensión se miden 485.00 m y en su cruce con el camino se marca el punto 228.

P.228; 559000; 250170 De este punto con rumbo este a lo largo del camino y a distancia de 200.00 m se marca el punto 229 al oeste de la vivienda de Onaldo López Osorio.

P.229; 559200; 250200 De este punto con rumbo norte y distancia de 385.00 m se marca el punto 230 en el eje de la Calle 18.

P.230; 559200; 250600 De este punto con rumbo noreste y distancia de 200.00 m se marca el punto 231 en la intercepción de Calle 18 y Calle 19.

P.231; 559350; 250700 De este punto con rumbo noroeste y a distancia de 200.00 m se marca el punto 232 en la calle 16 final.

P.232; 559220; 250850 Desde este punto con rumbo noroeste y distancia de 100.00 m se marca el punto 233 al norte de las viviendas existentes.

P.233; 559300; 250290 De este punto con rumbo suroeste y distancia de 175.00 m se marca el punto 234 sobre el eje de la Calle 20 final.

P.234; 559402; 250775 De este punto con rumbo noroeste y a distancia de 325 m se marca el punto 235 sobre el eje de calle 5 final.

P.235; 559650; 250990 De este punto hacia el norte por el fondo de las viviendas ubicadas a lo largo de calle 3 y con distancia de 170.00 m se marca el punto 236 sobre calle 2 final.

P.236; 559600; 251150 Con rumbo este se continua por el fondo de las viviendas de Calle 2 con distancia de 120.00 m hasta el borde oeste de la Carretera a Gibara .

P.237; 559700; 251125: De este punto con rumbo norte y al fondo de las viviendas inmediatas a la Carretera (50.00 m del eje de la carretera) se miden 225.00 m y se ubica el punto 238 en el borde de la carretera.

P.238; 559550; 251375 De este punto con rumbo suroeste a distancia de 300.00 m se ubica el punto 239 al oeste de las instalaciones del  
MINAGRI

P.239; 559290; 251275 De este punto con noroeste y a distancia de 975.00 m se marca el punto 240 al fondo del caserío que se inicia en el cruce de la Carretera a Gibara y el trazado (sin uso) del ferrocarril a Gibara.

P.240; 558890; 252150 De este punto con rumbo norte y a distancia de 450.00 m se marca el punto 241 último punto del derrotero al oeste de la vivienda inmediata de camino paralelo al trazado del ferrocarril.

P.241; 558860; 252600 Último punto, desde el norte con distancia de 380.00 m se llega al punto inicial del derrotero.