

## CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LA HABANA

### **1.1 El Centro Histórico de ciudad de La Habana**

Artículo 1: El centro histórico de la ciudad de La Habana ocupa el extremo noreste del municipio La Habana Vieja, un área de 2,14 km<sup>2</sup> que abarca la zona de la antigua ciudad intramuros, su expansión de finales del siglo XIX en el denominado reparto Las Murallas, ambas aceras del Paseo del Prado y parte del barrio de Jesús María. En sus límites actuales quedan circunscritos cinco Consejos Populares (Catedral, Plaza Vieja, Belén, San Isidro y Prado) y una porción del Consejo Jesús María.

La primitiva Villa de San Cristóbal de La Habana se fundó en 1519; obtuvo título de ciudad en 1592, y en 1607 fue declarada Capital de la Isla de Cuba, aunque era considerada como tal desde 1553. La vinculación con el puerto definió la configuración de su trazado urbano.

En 1603 se rectifican algunos trazados iniciales y se impone la alineación de fachada, de modo que, progresivamente, se conformó una trama urbana compacta con manzanas semirregulares y calles angostas. Ya en el siglo XVII la ciudad mostraba las cinco plazas y la mayoría del conjunto de plazuelas que la distinguen de otros centros históricos del país. En cuanto a las construcciones, se adopta el régimen de medianería que, conjuntamente con el patio interior, constituyen elementos básicos de las tipologías arquitectónicas del Centro Histórico.

En el siglo XVIII, La Habana desborda las murallas de 1674-1740 y crece hasta formar los primeros barrios de extramuros en el oeste y suroeste. Esta evolución condicionó el derribo de las murallas, a partir de 1863, y el surgimiento en la franja aledaña a los ejidos, sometida a urbanización durante varias décadas, del llamado reparto Las Murallas, con características morfológicas diferentes a las de intramuros: vías más amplias y edificaciones voluminosas que, en algunos casos, ocuparon una manzana (Palacio Balboa, Centro Asturiano, manzana de Gómez).

En el siglo XIX se intensifica la introducción de avances técnicos en la urbanización de la ciudad. En 1835 se rotulan calles y enumeran edificaciones. Dos años después se inaugura la primera estación, llamada de Villanueva, que da inicio a la línea de ferrocarril Habana-Bejucal. A partir de 1845 la red de gas manufacturado comienza a brindar servicios y con ella el alumbrado público de gas; el servicio telefónico se

establece en 1879 y diez años después se generaliza el alumbrado público eléctrico. Se introduce el transporte público por tranvías en 1901 y el automotor a partir de 1902.

La imagen actual de extramuros se perfila en el Plan de Embellecimiento y Ensanche de Jean Claude Nicolas Forestier, durante la segunda mitad de la década de 1920: el Paseo del Prado, el Parque Central, el Parque de la Fraternidad, edificios monumentales como el Palacio Presidencial y el Capitolio Nacional (Senado y Cámara de Representantes), la Avenida del Puerto y un sistema de espacios públicos de muy alta calidad urbanística.

En 1958 se construye el túnel de la bahía, que facilita mejor accesibilidad a los terrenos situados al este (y la consiguiente posibilidad de crecimiento para la ciudad); se remodelan la Avenida de las Misiones y la Avenida del Puerto.

Durante casi cinco siglos el territorio se nutrió de una valiosa arquitectura, que incluye exponentes tan antiguos como aquellos representativos del sistema defensivo de la ciudad –siglo XVI-XVIII– y luego, en proporciones crecientes según los restantes períodos constructivos, de un vasto número de edificaciones dentro del cual resultan predominantes los representativos de las primeras décadas del período republicano –siglo XX. De la presencia dominante de la arquitectura doméstica –con el 81 % del fondo actual edificado–, así como del peso de una arquitectura republicana, en diálogo armónico con la precedente colonial, resulta la reconocida coherencia manifestada en la imagen urbana de La Habana Vieja, dentro de la cual se pueden identificar unos y otros estilos, agrupados bajo la égida del conjunto ecléctico.

Después de 1959, se elaboró el Plan Director de La Habana donde se establecieron las diferentes zonas de desarrollo: vivienda, producción, transporte y red vial, áreas verdes, estudios demográficos y sociales, redes técnicas y de protección ambiental. Sin embargo, la necesidad de atender el interior del país en esos años postergó acciones en la capital. La falta de mantenimiento sistemático provocó el deterioro del fondo físico de viviendas.

En 1982 se reconoció La Habana con categoría de Patrimonio Cultural de la Humanidad sustentada, por una parte, en la preservación de un valioso conjunto edificado y, por otra, en el tejido histórico de sus calles, espacios públicos y ambientes enriquecidos por el atractivo paisaje circundante. A estos valores se suma un marcado carácter residencial y la continuidad de actividades tradicionales, fortalecidas en los últimos tiempos con el despliegue de una variada vida cultural.

## **1.2 La Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, como autoridad de gestión patrimonial del Centro Histórico**

A partir de 1967, la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, con Eusebio Leal al frente, desarrolló una ingente labor cultural y social en el rescate del territorio, asumiendo el legado conservacionista de su predecesor, y ampliándolo y dinamizándolo mediante la aplicación de una estrategia de desarrollo integral y autofinanciado.

Artículo 2: El Centro Histórico, tal como se conoce hoy, ha experimentado una evolución en el tiempo, signada por un conjunto de regulaciones, disposiciones y leyes que han condicionado su desarrollo. Las principales, concernientes a la gestión y protección patrimonial de la ciudad de La Habana, que implican al Centro Histórico como bien cultural, pueden sintetizarse cronológicamente así:

1928: En el centenario del Templete, y coincidiendo con su restauración, el gobierno emite una ley para declarar algunos bienes urbanos como monumentos nacionales (por ejemplo, el conjunto de la Plaza de la Catedral, en 1934). Entre 1928 y 1936 serían restaurados el conjunto de la Plaza de Armas, la iglesia y convento de San Francisco de Asís, la fuente central y la columna O'Donnell en la Alameda de Paula, la Iglesia del Cristo, el Palacio Pedroso (calle Cuba), entre otros.

1930: Restauración del Palacio del Ayuntamiento o de los Capitanes Generales.

1933: Creación de la Comisión de Monumentos, Edificios y Lugares Históricos y Artísticos Habaneros.

1934: Creación de la Comisión de Arqueología y Urbanismo de la Alcaldía de La Habana.

–Declaración del conjunto de la Plaza de la Catedral como Monumento Nacional, y nombramiento de Luis Bay Sevilla como conservador de dicho conjunto.

1935: Nombramiento oficial del Dr. Emilio Roig de Leuchsenring como Historiador de la Ciudad.

–Restauración de la Plaza de Armas.

1936: Creación del Departamento de Cultura dentro de la Alcaldía Municipal (al que se le incorpora el cargo del Historiador de la Ciudad).

–Restauración y ampliación del Convento de San Francisco de Asís.

1938: Creación de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, como organismo municipal autónomo.

1939: Proyecto de Ley de los Monumentos Históricos, Arquitectónicos y Arqueológicos.

1941-1942: Creación y reorganización de la Junta Nacional de Arqueología y Etnología.

1942: El Congreso Nacional de Historia, amparado por la Oficina del Historiador, presenta una resolución para unificar la aplicación adecuada de clasificaciones de monumentos.

1944: Declaración de la Iglesia de Paula como Monumento Nacional, y declaración de la zona de intramuros como Zona de Excepcional Valor Histórico y Artístico, por la Junta Nacional de Arqueología y Etnología.

1947: Incorporación de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana al Departamento de Educación y su adscripción a la Alcaldía de La Habana.

1948: Emilio Roig de Leuchsenring sustituye a Luis Bay Sevilla como conservador de la Plaza de la Catedral.

1949: Declaración de la Casa Natal de José Martí, la Fortaleza de los Tres Reyes del Morro y el Palacio de Aldama como monumentos nacionales.

1955: Elaboración del Plan de Ensanche y Embellecimiento de La Habana por la firma Wiener & Sert.

–Declaración del Palacio Pedroso (calle Cuba) como Monumento Nacional.

1958-1960: Restauración del Castillo de la Real Fuerza.

1960: Embellecimiento del Parque Central de La Habana.

1962: Plan de Restauración para La Habana Vieja, con especial énfasis en la intervención de tres plazas coloniales: de Armas, de San Francisco y de la Catedral.

–Reorganización de la Comisión Nacional de Monumentos.

–Creación de la Unión de Escritores y Artistas de Cuba.

1977: Promulgación de las leyes no. 1 de Protección al Patrimonio Cultural y no. 2 de los Monumentos Nacionales y Locales.

1978: Declaratoria de Monumento Nacional de la Casa Natal de José Martí, del centro histórico urbano de la antigua villa de San Cristóbal de La Habana y del sistema de fortificaciones coloniales que lo circunda. (Resolución no. 3 de la Comisión Nacional de Monumentos.)

1982: Declaratoria a La Habana Vieja y su sistema de fortificaciones coloniales como Patrimonio Cultural de la Humanidad, por la UNESCO.

1993: Promulgación del Decreto Ley no. 143 del Consejo de Estado (sobre la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana) y establecimiento del Centro Histórico de la ciudad de La Habana como Zona Priorizada para la Conservación.

1995: Acuerdo no. 2951 del Consejo de Ministros donde se otorga al Centro Histórico, la condición de Zona de Alta Significación para el Turismo.

1996: Resolución Conjunta “Sobre el régimen especial para las viviendas ubicadas en la Zona de Alta Significación para el Turismo en el municipio La Habana Vieja”.

### **Vigencia de las Regulaciones Urbanísticas de La Habana Vieja**

A partir de su promulgación, las presentes regulaciones tendrán vigencia por un período de cinco años. No obstante, podrán ser objeto de revisión y actualización si así lo exigen las autoridades competentes. A tal efecto, las actuales presentes Regulaciones, derogan la parte correspondiente al “Casco Histórico” en las Regulaciones Urbanísticas del Municipio La Habana Vieja, aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal mediante Acuerdo CAM no. 121/02, y las Regulaciones Urbanísticas del Plan de Desarrollo Integral del Centro Histórico publicadas en 1998 como Avance.

### **Sobre el modelo de gestión urbana patrimonial**

Artículo 3: La Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana ha luchado desde 1938 por el rescate, la protección y la rehabilitación de los monumentos y sitios históricos de la ciudad. Intervino en el reconocimiento de sitios de interés y valor históricos, en el rescate de la casa natal de José Martí como museo, la recuperación de tradiciones como los carnavales y las comparsas, y la protección y divulgación de documentos históricos. Al triunfo de la Revolución, en 1959, las funciones de gobierno de la antigua alcaldía habanera fueron asumidas por la Administración Metropolitana de La Habana, organismo central encargado de las cinco grandes regiones en que se dividió la capital. Luego, la gestión del poder local quedó a cargo de la Junta de Coordinación, Ejecución e Inspección (JUCEI), desde 1961 hasta 1966, en que son sustituidas por las administraciones locales, y éstas se mantienen hasta la creación de los órganos del Poder Popular en 1976. Es en este último año que surge la Dirección Provincial de Arquitectura y Urbanismo (DPAU), fusionada en 1987 con la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF), entidades facultadas para el control del territorio, otorgar las licencias de obras y planificar el diseño y ordenamiento urbano. En 1978 surge la Comisión Nacional de Monumentos, entre cuyas atribuciones está: evaluar, autorizar, inspeccionar y supervisar toda obra que deba realizarse en un centro histórico, construcción, sitio u objeto declarado Monumento Nacional o Local, y declarar cuáles centros históricos son Monumentos Nacionales o Locales. Ese propio año se declara al

Centro Histórico de La Habana Monumento Nacional. En 1981, el Estado proveyó fondos para la rehabilitación de La Habana Vieja, e identificó a la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana como la entidad coordinadora del proceso de rehabilitación del Centro Histórico, por lo que amplió su misión y organización institucional en este decenio. A partir de octubre de 1993, la Oficina deja de ser una institución supeditada al Gobierno Provincial de la Ciudad y pasa a subordinarse directamente al Consejo de Estado con facultades para planificar, cobrar impuestos, adquirir patrimonio edificado y gestionar inversiones y recursos, lo que supuso contar con autonomía financiera en la conducción de un proceso de rehabilitación integral y autofinanciado del Centro Histórico.

## CAPÍTULO 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

### 2.1 Regulaciones urbanísticas

Artículo 4: Las regulaciones urbanísticas constituyen una expresión jurídico-administrativa del ordenamiento territorial, el control urbano, la protección del patrimonio inmobiliario, el medio ambiente y la preservación de la identidad cultural, en correspondencia con lo formulado en el Plan Especial de Desarrollo Integral del Centro Histórico (PEDI), y articuladas con las políticas y planes territoriales elaborados según el Esquema y Plan General de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo para Ciudad de La Habana, aprobados por la Asamblea Provincial del Poder Popular.

Según lo anterior, las regulaciones urbanísticas tienen como objetivo:

- a) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y culturales del territorio.
- b) Establecer las normas y principios de protección que, en relación con las acciones urbanísticas y relativas al suelo y las acciones constructivas, se podrán desarrollar dentro de la Zona Priorizada para la Conservación, ejecutadas por personas naturales y jurídicas, así como las regulaciones que deberán observarse en relación con los espacios públicos, áreas libres, redes técnicas, calidad ambiental y mobiliario urbano, entre otras cuestiones de interés.
- c) Establecer que las determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico respondan a estudios de planeamiento urbano debidamente compatibilizados, ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalle, de factibilidad urbanística o localización de inversiones y, según la intensidad urbana de cada zona se apliquen las regulaciones generales, específicas o especiales.
- d) Garantizar que tales determinaciones se expresen apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en los estudios económico-constructivos, ideas conceptuales y proyectos que, a su vez, serán objeto de revisiones programadas.
- e) Las zonas de Regulación de Intensidad Urbana del Centro Histórico se describen y definen en los artículos 103, 131, 162 y 197 del capítulo 4 (“Regulaciones específicas de intensidad urbana y por inmuebles”).

Artículo 5: A fin de garantizar la correcta interpretación y aplicación de las presentes regulaciones, a continuación se estipulan los preceptos relativos a intensidad urbana, indicador ponderable establecido para determinar el proceso regulador. De modo que Intensidad urbana se define como:

a) La integración coordinada de los elementos urbanos: ocupación, utilización, tipologías, uso, morfologías, densidades y alturas, a los efectos de mantener y/o lograr la preservación de los respectivos valores culturales y naturales, así como la incorporación de otros, en un área urbanizada o urbanizable sujeta a regulación a partir del código urbano que establecen estas normativas. Su alcance y tipo definen el grado de aplicación según la imagen, vocación o tendencia de desarrollo y la clasificación que se determine, a partir de la calificación territorial asignada o adjudicable a los referidos elementos urbanos.

b) El grado de explotación del suelo urbano, como parte de una imagen sustentable dentro de una óptica preservacionista.

Así, la preservación de zonas valiosas se llevará a cabo asignando o reasignando calificaciones similares a los elementos urbanos existentes, para contrarrestar las demoliciones inducidas u otras acciones consideradas especulativas. Cualquier plan de desarrollo urbano futuro, requerirá un proyecto específico. En virtud de lo cual se establecen cuatro zonas de Regulación de Intensidad Urbana (RIU):

Zona RIU I: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de baja intensidad urbana. Para lograr su preservación y atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existentes como a las previsiones de desarrollo, sus componentes urbanos no tendrán recalificaciones ni variaciones fundamentales.

Zona RIU II: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de media intensidad urbana. Para lograr su preservación, algunos de sus componentes urbanos podrán presentar determinadas recalificaciones o variaciones apreciables, de acuerdo con el estado de conservación y descaracterización existentes y las previsiones de desarrollo.

Zona RIU III: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de alta intensidad urbana. Para lograr su preservación, la mayor parte de sus componentes presentarán determinadas recalificaciones o variaciones como resultante media, atendiendo tanto al estado de conservación y descaracterización existentes como a las previsiones de desarrollo.

Zona RIU IV: Es la zona cuyos valores urbanísticos y arquitectónicos preexistentes la definen como de singular intensidad urbana por sus excepcionales valores culturales, paisajísticos y/o su gran complejidad funcional. Para lograr su preservación, sus componentes urbanos admitirán sólo recalificaciones o variaciones medidas, de acuerdo con el estado de conservación y descaracterización existente y las previsiones de desarrollo.

## **2.2 Premisas conceptuales**

### **2.2.1 Preservación patrimonial**

Artículo 6: Dentro de los límites del Centro Histórico, toda acción urbanística o de tipo constructivo respetará los valores esenciales que la caracterizan y por los cuales fue declarado Monumento Nacional y Patrimonio Cultural Mundial, eliminando progresivamente aquellos factores que contribuyan a su deterioro y empobrecimiento general. Dada la historicidad excepcional del territorio, se promoverán acciones que enfatizen el carácter patrimonial, tales como:

- La preservación de la trama urbana semirregular y los códigos urbanísticos con los que se fue desarrollando el territorio.
- La protección del sistema de plazas, plazuelas y otros espacios públicos históricos.
- La conservación de la medianería como expresión urbana.
- La conservación de la franja de portales de uso público allí donde existan.
- La diversidad y riqueza de las tipologías y caracteres expresivos de su arquitectura.
- La investigación, protección y exhibición de áreas arqueológicas extraordinarias.
- La preservación de edificios históricos singulares.
- La preservación de mobiliario urbano patrimonial.
- La exhibición de bienes muebles que se atesoren en museos creados a ese fin.

### **2.2.2 Heterogeneidad funcional y mantenimiento de la condición residencial**

Artículo 7: Bajo la óptica preservacionista, las zonas RIU parten de considerar que en todo el Centro Histórico existe heterogeneidad funcional, es decir, usos mixtos en muchas de sus edificaciones y áreas, en las cuales la condición residencial es preponderante, y se mantendrá en cualquier actuación urbana que sea necesario acometer. Se promoverán acciones que enfatizen la diversidad funcional tales como:

- Fomentar la vitalidad de los espacios públicos como lugares de identificación, encuentro social y esparcimiento.

–Reforzar el equipamiento social en los espacios tradicionales de accesibilidad peatonal y en esquinas y plazuelas.

–Jerarquizar los espacios públicos históricos, corredores comerciales y ejes de interconexión, mediante la concentración de actividades terciarias.

### **2.2.3 Política energética, ambiental y de ahorro de recursos**

Artículo 8: Las personas naturales y jurídicas serán responsables de que el medio ambiente construido no degrade ni impacte en el medio ambiente natural. De esa manera también se preservan la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad.

Artículo 9: Serán preferibles aquellas inversiones que aprovechen la energía solar, tanto en las nuevas construcciones como en las que se restauren o rehabiliten.

Artículo 10: En los procesos constructivos del territorio se fomentará el uso de materiales locales para disminuir los costos, y se incentivará el reciclaje de materiales para reducir efectos negativos sobre el medio ambiente.

Artículo 11: A pequeña escala y en aquellas parcelas libres de las zonas reguladas serán permisibles huertos para el desarrollo de la agricultura urbana, siempre que tengan adecuada apariencia, mantenimiento sistemático y un cierre urbano que garantice la continuidad de la alineación de fachada.

Artículo 12: En establecimientos públicos se prohibirá el uso de cocinas y calentadores de agua que utilicen combustibles o sistemas de combustión generadores de gases, humo o altas temperaturas que afecten colindancias o contaminen el medio con parámetros superiores a los normados por las instituciones correspondientes.

### **2.3 Regulaciones generales de intensidad urbana y por inmuebles**

Artículo 13: En “Regulaciones generales de intensidad urbana” (capítulo 3) se establecen códigos y regulaciones de carácter obligatorio, de aplicación en todo el Centro Histórico. A su vez, estas regulaciones se complementan con las regulaciones específicas de intervención urbana (capítulo 4).

### **2.4 Regulaciones específicas de intensidad urbana**

Artículo 14: En “Regulaciones específicas de intensidad urbana” (capítulo 4) se estipulan códigos y regulaciones de carácter y aplicación tanto para las diferentes zonas

RIU del Centro Histórico (epígrafes del 4.1-4.4), como para los inmuebles, atendiendo al grado de protección (4.5-4.8) y la tipología arquitectónica (4.9).

## **2.5 Regulaciones especiales de intensidad urbana**

Artículo 15: “Regulaciones especiales de intensidad urbana” (capítulo 5) aborda las disposiciones de carácter especial para los espacios públicos y las áreas verdes (5.1), los edificios públicos representativos (5.2), la infraestructura técnica (5.3), vías públicas y estacionamiento (5.4) y las áreas de penetración del mar (5.5).

## **2.6 Procedimientos**

Artículo 16: En “Procedimientos” (capítulo 6) se establecen las disposiciones sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para la aprobación de los usos de suelo y las acciones constructivas. Estos procedimientos indican las solicitudes y trámites a realizar (6.2), los requisitos y entidades de consulta y aprobación para las distintas tramitaciones (6.3-6.7).

## **2.7 Derroteros**

Artículo 17: En el capítulo 7 se describe el derrotero del Centro Histórico y el de cada una de las zonas RIU.

## **2.8 Tablas y normas gráficas**

Artículo 18: En “Tablas y normas gráficas” (capítulo 8) se sintetizan los elementos esenciales regulados en los capítulos 3, 4 y 5, como complemento de estas regulaciones.

## **2.9 Glosario**

Artículo 19: Se precisan definiciones de términos utilizados. Los conceptos sintetizados en este capítulo 8, toman como referencia la legislación vigente, otras elaboradas por el Grupo de Legislación de la Dirección Provincial de Planificación Física de Ciudad de La Habana, talleres sobre Regulaciones Urbanísticas de El Vedado y de Malecón, y el resultado de estudios del Plan Maestro.

## **2.10 Anexos**

Artículo 20: En “Anexos” (capítulo 10) se incluyen las resoluciones y delimitaciones del Centro Histórico (10.1), los decretos sobre la aplicación de la Ley no. 2 de Monumentos Nacionales y Locales (10.2); el listado de edificios con grado de protección I, II y IV (10.3); los decretos sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo (10.4), el listado de acciones constructivas que no requieren autorización ni licencia de obra (10.5); y las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación (10.6).

## CAPÍTULO 3: REGULACIONES GENERALES DE INTENSIDAD URBANA

### **3.1 Protección y preservación patrimonial**

#### **3.1.1 Centro histórico de la ciudad de La Habana como Patrimonio Cultural de la Humanidad, Monumento Nacional y Zona Priorizada para la Conservación**

Artículo 21: Las presentes regulaciones instrumentan el manejo adecuado del territorio, respetando el espíritu de las declaratorias del Centro Histórico como Monumento Nacional y Patrimonio Cultural Mundial, amparadas en las resoluciones de la Comisión Nacional de Monumentos y de la UNESCO, cuyos textos se reproducen íntegramente en el capítulo 10: “Anexos”, de este libro.

#### **3.1.2 Clasificación de edificaciones con grado de protección**

Artículo 22: Se suscriben las disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con: grados de protección I, II, III y IV, según los estipula el Decreto no. 55 “Reglamento para la Ejecución de la Ley no. 2 de los Monumentos Nacionales y Locales”. El listado indicativo de (GP I, II, y IV) se incluye en el capítulo 10 “Anexos”; esos inmuebles también aparecen representados en el plano de protección y preservación, capítulo 8 “Tablas y Normas gráficas”, epígrafe 8.3.

Artículo 23: A los efectos de aplicar lo establecido en el artículo precedente se disponen las siguientes definiciones sobre la protección patrimonial de los inmuebles:

- a) Grado de protección I: Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente, y en las cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que, fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración.
- b) Grado de protección II: Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional y que, por lo tanto, podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas.
- c) Grado de protección III: Bienes de relativa significación local, o que establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, cuya conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.
- d) Grado de protección IV: Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los clasificados en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos,

aunque deberá controlarse su uso o el proyecto de nueva construcción que allí se efectúe para no afectar ni el aspecto ni la integridad de los bienes vinculados a ellos.

### **3.1.3 Sistema de espacios públicos históricos**

Artículo 24: Se consideran espacios públicos históricos aquellas plazas, plazuelas, paseos y parques urbanos que definieron una centralidad en la ciudad antigua (ver 8.5).

Artículo 25: En los espacios públicos históricos se promoverá la peatonalización, así como la diversificación de usos nuevos y tradicionales, o los que consoliden estos sitios en su función de subcentros de la ciudad.

### **3.1.4 Corredores comerciales, ejes de interconexión, conjuntos y focos de centralidad**

Artículo 26: Se debe conservar la condición de corredor comercial de las calles Obispo, O'Reilly y Muralla, vías que históricamente concentraron comercios.

Artículo 27: Se consideran ejes de interconexión aquellos que vinculan espacios públicos históricos entre sí (ver 8.5).

Artículo 28: Serán preferentes las intervenciones que recuperen usos comerciales en las plantas bajas de las edificaciones.

Artículo 29: Se promoverá la peatonalización de los corredores comerciales.

### **3.1.5 Hallazgos arqueológicos y pinturas murales**

Artículo 30: Todo trabajo de excavación, mantenimiento, consolidación, restitución o reconstrucción en un inmueble considerado histórico o en otras áreas del espacio público, será previamente coordinado por los arqueólogos y los historiadores y arquitectos especializados de la Oficina del Historiador de la Ciudad.

Artículo 31: Ante intervención urbanística, restauración o rehabilitación deben protegerse las piezas, objetos, pinturas murales y otros elementos arqueológicos de valor patrimonial.

Artículo 32: La exposición pública del patrimonio arqueológico tendrá carácter científico y contará con la protección necesaria para cumplir sus fines.

## **3.2 Estructura de la manzana y trazado urbano**

Artículo 33: Toda intervención dentro de los límites del Centro Histórico, ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en

el trazado urbano conservado. No se permiten acciones que tiendan a transformar o a desvirtuar el carácter histórico de la retícula semirregular. En tal sentido, deben respetarse las secciones viales características del territorio (ver 5.4).

### **3.2.1 Ocupación de la manzana**

Artículo 34: Es obligatoria la ocupación de la manzana con construcciones en todo su perímetro. De manera excepcional se podrán dedicar parcelas vacantes para usos públicos al aire libre.

### **3.2.2 Ocupación de la parcela y fusión de parcelas**

Artículo 35: En cada parcela, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será 0,85 para edificaciones de hasta 12 m de altura con 15 % de superficie descubierta, y 0,8, cuando se trate de edificaciones de alturas mayores, con el 20 % de superficie descubierta. El COS mínimo será 0,75 (25 % de superficie descubierta).

Artículo 36: Se admitirá la fusión de parcelas atendiendo a la zona de Regulación de Intensidad Urbana, siempre y cuando se respeten los anchos mínimos y máximos de parcela establecidos en cada una (ver cap. 4). Esta unión se podrá establecer entre parcelas contiguas, y en las limitadas por el borde trasero y en ángulo.

Artículo 37: El uso del nuevo edificio en la nueva parcela resultante puede vincularse funcionalmente con las edificaciones colindantes, en dependencia de lo regulado para la zona.

### **3.2.3 Parcela libre**

Artículo 38: En las parcelas libres, donde se vaya a hacer uso temporal del espacio –es decir sin que implique construcción–, será obligatoria la ejecución de un cierre (reja, muro, cerca, etc.) al nivel de la primera línea de fachada, y de la segunda, en caso de existir portales. La altura mínima de dicho cerramiento será de 2 m, y la máxima permitida, el puntal promedio de planta baja de los edificios colindantes. Se prohíbe el uso de la malla eslabonada.

Artículo 39: La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre tendrá siempre carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad y estacionamiento mediante instalaciones ligeras. Se prohíbe la función de almacenes y talleres.

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

#### **3.3.1 Parcela compacta**

Artículo 40: Se refiere a la tipología de parcela en la cual la edificación ocupa el 85 % de la superficie cubierta, y el 15 % descubierto restante se dedica a patios, traspacios y patinejos.

Artículo 41: Se prohíbe la ampliación con construcciones parciales añadidas hacia la superficie descubierta mínima reglamentada del inmueble.

Artículo 42: En parcelas compactas ocupadas por inmuebles de tipología bancaria y administrativa del siglo XX, cuya superficie descubierta no alcanza el 15 %, se favorecerá la conservación como testimonio del desarrollo de la ciudad en esa época histórica.

#### **3.3.2 Parcela semicompacta**

Artículo 43: Se refiere a la tipología de parcela donde, aunque la edificación ocupe el 85 % de superficie cubierta, el 15 % descubierta está constituida por pasillos laterales y de fondo o retranqueo de la fachada. Esta tipología será excepcionalmente admitida siempre y cuando el pasillo lateral se configure a partir de la segunda crujía, y no ocurra el retranqueo de la fachada.

#### **3.3.3 Patios, patinejos, pasillos laterales y de fondo**

Artículo 44: Las intervenciones sobre patios y patinejos se regirán por las siguientes condiciones:

- a) El cierre se permitirá en inmuebles con patio central y/o lateral, destinados a usos públicos, que requieran climatización mecánica, siempre que se utilicen estructuras ligeras y traslúcidas que favorezcan la entrada de aire y la percepción del espacio original. Este cierre podrá desarrollarse a nivel de azotea o entre niveles si la función es compartida.
- b) Se permitirá la recuperación de aquellos patios cerrados con posterioridad a la construcción del edificio, a fin de facilitar la ventilación e iluminación necesarias.
- c) En los casos de rehabilitación para uso habitacional también procede el inciso anterior. Además, se podrán abrir patinejos en los edificios con grado de protección III y IV, siempre que no alteren la estructura del inmueble ni se expresen en fachada.
- d) Los patinejos serán obligatoriamente accesibles para garantizar la limpieza. Se permitirá la colocación de lavaderos, vertederos o acondicionadores de aire en un área

inferior al 40 % del total, garantizando que no ocasionen molestias por ruidos o por la caída libre del agua residual.

Artículo 45: Las aguas de los techos se dirigirán por conductos a los tragantes localizados en áreas descubiertas pavimentadas, o al dren de la calle, por debajo del contén de la acera.

Artículo 46: Se conservarán los pasillos laterales y de fondo en los edificios que los posean.

Artículo 47: En edificios con pasillos laterales y/o patinejos, se permitirá la colocación de salidas de acondicionadores de aire y escalas de acceso a la azotea.

Artículo 48: Se prohíbe la ampliación de construcciones hacia pasillos laterales.

Artículo 49: El uso del pasillo lateral se permitirá en obras nuevas, únicamente considerando que:

- a) Se configure a partir de la segunda crujía.
- b) Tengan como ancho mínimo 0,85 m, y como ancho máximo 1 m.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

### **3.3.4 Vistas y luces**

Artículo 50: Lo estipulado en las Ordenanzas de Construcción de 1963 referido a vistas y luces, mantiene total vigencia y es de estricto cumplimiento. En caso de existir alguna omisión en las presentes regulaciones, rigen las citadas Ordenanzas de Construcción; en caso de contradicción entre ambas, rigen las presentes.

### **Ventanas permitidas**

Artículo 51: Cualquiera de los copropietarios de una medianería puede abrir en cada habitación dos ventanas cuadradas de 0,30 m de lado, a la altura de las carreras, o de los arquitrabes de enrase, en cada planta del edificio. Cuando dichas ventanas den a patio o jardín descubierto del predio colindante, en el área de la misma se colocará una reja de hierro y tejido de alambre. Por otra parte, siempre que el copropietario del predio sirviente quiera construir o reconstruir su casa total o parcialmente, puede cerrar dichas ventanas sin que el dueño del predio dominante tenga derecho a impedirse.

Artículo 52: No obstante lo expuesto en el artículo anterior, por convenio mutuo de los propietarios se pueden abrir ventanas de mayores dimensiones que las especificadas. Sin embargo, mientras no se acuerde algo en contra, los permisos para la ejecución de

dichas ventanas no confieren el derecho a conservarlas ni limitan en medida alguna el libre uso de la propiedad.

### **Vista recta-vista oblicua**

Artículo 53: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., que miran a la propiedad abierta o cerrada del vecino, es necesario que exista una distancia media de 2 m, medida desde el lindero que separa ambas propiedades hasta la pared donde aquellas serán abiertas. En las vistas oblicuas, dicha distancia no será menor de 0,60 m.

### **Distancias legales**

Artículo 54: Si la distancia entre la pared donde se pretende abrir ventanas de vistas rectas, balcones y/o vistas oblicuas, etc., es menor que las establecidas en el artículo anterior, sólo será permitido abrir ventanas de luz, pero no de vistas o registros, a menos que el terreno entre ambas propiedades sea vía pública o calle.

### **Acopios**

Artículo 55: Los acopios de madera o materiales que se realicen en los patios o espacios libres, desde cuya cima se domina la heredad vecina, no constituyen vistas rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria; y si no lo es, no debe permitirse en esos acopios una altura desde la cual puedan proporcionarse vistas.

### **Ventanas de simple vista fuera de lo reglamentado**

Artículo 56: Se permite abrir ventanas de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que su tape o altura de antepecho, se encuentre a 2,10 m del nivel de piso o local en que se preste servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 m de altura, suficiente para impedir que registre la heredad del vecino, y también si la pared, sea ajena o medianera, existiese ya. Si se rebaja su altura siendo ajena, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

### **Azoteas y balcones**

Artículo 57: Toda azotea, terraza, balcón, gradería o escaleras, desde donde pueda ejercerse vista recta en contorno, debe hallarse a la distancia legal de 2 m respecto a las heredades vecinas.

### **Ventanas en pared contigua**

Artículo 58: Cuando la pared divisoria de los predios sea propia del dueño de las ventanas, es decir, pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse el grueso de esa pared. Si el vecino adquiere más adelante la medianería, elimina la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas.

Artículo 59: Si el terreno que media entre dos propiedades pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno puede abrir ventanas sin dejar entre las propiedades una distancia doble a la establecida.

### **Medida de la distancia**

Artículo 60: La distancia legal debe medirse desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y si es azotea, terraza, balcón, gradería o escalera, o cualquier construcción avanzada, desde la línea exterior en que termine su saliente. Esta misma regla se observará, aunque en la pared divisoria de las heredades contiguas haya balcón o salida de cualquier grueso.

Artículo 61: Si entre las propiedades contiguas no existe línea divisoria demarcada con pared, quien abra las vistas procurará que se determine con acuerdo, su derecho a ello, así como la distancia a la que se habrán de abrir las vistas.

### **Distancia en vista oblicua**

Artículo 62: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0,60 m a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

### **Vistas oblicuas en azotea**

Artículo 63: Se prohíbe la vista oblicua en construcciones salientes como azotea, terraza, balcón, gradería o escaleras, etc. Todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menor distancia que la de 0,60 m, construyendo una pared en alerón perpendicular a la fachada, de 0,25 m, de salida y de mayor altura que la ventana.

### **Renuncia**

Artículo 64: Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes, y asimismo dar o

modificar derecho para las reclamaciones, menos en la servidumbre de vistas de registro.

### **Comprobación**

Artículo 65: Cuando por consecuencia de litigio sea preciso calificar o distinguir si una abertura practicada antiguamente en el grueso de un muro contiguo, constituye servidumbre de vista sobre la propiedad vecina, o bien si sólo da un simple derecho precario de luz que el vecino puede tapar o suprimir, los peritos examinarán con escrupulosidad la abertura, las trazas y vestigios que conduzcan a fijar la naturaleza y extensión del derecho impugnado.

Artículo 66: Si no existe señal alguna, es indudable que la abertura, no es más que una vista de costumbre o legal, cuyo uso aunque antiguo, no constituye derecho de servidumbre sobre la heredad vecina.

### **Posesión legal a los treinta años**

Artículo 67: Si las hojas de las ventanas, goznes, bisagras, pernos o vestigios de los sitios en que estuvieran éstas, demuestran que en la abertura existieron de antiguo las primeras, o que ha debido tener un bastidor de vidriera o persiana, para abrir y cerrar a voluntad y si, sobretodo, la elevación de su apoyo fuere tal que una persona puesta naturalmente de pie, pudiese ver libremente hacia fuera, dicha abertura debe considerarse constitutiva del derecho de servidumbre continua y aparente; derecho que se adquiere por la posesión durante treinta años, de acuerdo con la legislación vigente.

### **Modificación de antiguo**

Artículo 68: Por el contrario, si de la inspección que se practique, resulta que la abertura ha sido modificada antiguamente, si las barras, o rejas de hierro, una rejilla, u otra señal, demuestran que ha sido reducida a las proporciones de simple derecho de luz o lumbrera, que no ha podido darse más que una vista reducida de costumbres y, si por último, se constata que esta abertura, ha sido antes más alta o más ancha, entonces ella no tiene otro carácter que el de simple luz, y no impone derecho alguno de servidumbre a la heredad vecina.

### **Labor de los peritos**

Artículo 69: Al hacer dicha inspección e investigaciones, los peritos tendrán muy en cuenta, que la circunstancia esencial y que más particularmente constituye la simple luz, la vista de costumbre o legal, es el grado de altura de esta luz en relación con el nivel del piso, cuya altura debe ser no menor de 2,10 m, medidos a partir del nivel del piso de la habitación iluminada, a fin de que el propietario no pueda proyectar sus miradas sobre la heredad del vecino.

### **Rompimiento para luces en medianeras**

Artículo 70: No puede practicarse rompimiento para las luces en una pared medianera, sin consentimiento del codueño, o sin haber adquirido esa facultad por título. No obstante, se toleran dos en forma cuadrada de 0,30 m de lado, en cada habitación, a la altura de las carreras o arquitrabes de enrase.

### **En pared contigua**

Artículo 71: Todo propietario puede hacer rompimiento para luces en una pared inmediata contigua al predio vecino.

Artículo 72: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho o censurable práctica local, no puede llevar a cabo la obra, sino que su derecho se limita a reclamar indemnización, a juicio de peritos o en su defecto, a hacer demoler el edificio ilegalmente construido, o a adquirir la medianería.

### **Limitaciones establecidas**

Artículo 73: El derecho a abrir luces en los casos permitidos, está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

- a) Que por rompimientos practicados para recibir las luces, no pueda registrarse la propiedad vecina.
- b) Que por dicho rompimiento no pueda dañarse la propiedad contigua con desechos de ninguna especie.
- c) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación, a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
- d) Que las ventanas de luz estén defendidas por rejas de hierro, con claros de 0,10 m, a lo sumo, y si es necesario, se ponga red de alambre o persiana, pero fijas o clavadas.

Artículo 74: El mismo derecho que se le concede a los propietarios de una pared medianera, en lo que respecta a la abertura de los huecos de luz, lo disfruta cualquiera de ellos que, a su vez, levante a mayor altura una pared de la clase expresada, en la superficie de nueva construcción.

### **Supresión de luces**

Artículo 75: El que adquiere una medianería donde hay abiertas luces, no puede obligar a su codueño a suprimirlas, pero sí inutilizarlas construyendo contra dicha medianería.

Artículo 76: Cuando se abran luces en una pared levantada sobre otra medianera, si la elevación se ha costado por un solo propietario, la altura para las luces no se contará desde la línea de la parte elevada, sino desde el suelo del piso que se desea alumbrar, y es requisito indispensable que el rompimiento se verifique en la parte no medianera.

### **Luces en escaleras**

Artículo 77: Las ventanas de luz para alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 2,10 m de altura debe contarse desde las mesetas hasta el marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 78: Cuando al reparar una ventana de luz, se reconstruye la pared donde se halla abierta aquélla, deben observarse las reglas establecidas para las luces en general.

### **Tape de las luces**

Artículo 79: Cualquier propietario puede construir libremente, ampliando su casa, bien en sentido horizontal o vertical, y tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que hayan sido consentidas las servidumbres, y adquiridas éstas por fuerza legal.

Artículo 80: Cuando una pared separe la propiedad privada de un edificio público, no es permitido abrir en aquella ventana ni lumbrera de especie alguna, sin la anuencia de la autoridad competente.

Artículo 81: Las anteriores reglas, fundadas en la doctrina generalmente admitida sobre servidumbre, serán de carácter obligatorio; excepto cuando puedan contrariar las disposiciones especiales que se acuerden con fuerza de ley.

### **3.3.5 Medianerías**

Artículo 82: Todo lo estipulado en las Ordenanzas de Construcción de 1963, referido al tema de la medianería, es de estricto cumplimiento. En caso de existir alguna omisión

en las presentes regulaciones, rigen las Ordenanzas de Construcción; en caso de contradicción entre ambas, rigen las presentes.

Artículo 83: Por pared medianera o medianería, se entiende la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas.

Artículo 84: Se respetará en todo el territorio el régimen de medianería. En caso de mal estado de ésta y previa reparación de la misma, se permitirá el uso de pared contigua.

Artículo 85: Una pared o muro pertenece a quien construye:

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

### **Pared medianera**

Artículo 86: Las señales que indican pared medianera, no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 87: Cuando no existan títulos, las señales que indican pared medianera, son las siguientes:

- a) Una pared de las llamadas de cerradura será medianera, cuando la albardilla presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo será, cuando la albardilla 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 medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de sus dos paramentos. No será pared medianera cuando esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, probando así que pertenece 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, variando de 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 el apoyo de vigas o arquitrabes, el dueño de la posesión a cuyo lado existen estas señales, tiene derecho a la medianería a menos que esas señales estén

practicadas en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte. Entonces deben considerarse subrepticias, si no hay título que demuestre lo contrario.

### **Característica de medianería**

Artículo 88: La medianería puede ser total o en parte; en general, sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, a no haber títulos en contrario.

### **Signos de medianería**

Artículo 89: Se presume servidumbre de medianería, mientras no haya título o signo exterior que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de edificios contiguos, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los patios o jardines.
- c) En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los patios o jardines.

Artículo 90: Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

- a) Cuando en las paredes divisorias de los edificios existen ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casas de madera.
- b) Cuando la pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro aparece lo mismo en su parte superior, y con retallos en el inferior.
- c) Cuando una pared está construida sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre uno y otro de las dos contiguas.
- d) Cuando sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y arquivadas, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no de las contiguas.
- e) Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, está construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.
- f) Cuando la pared divisoria presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas de piedra pasaderas, que sobresalgan sólo por uno de sus paramentos.
- g) Cuando no se hallen cerradas las heredades contiguas a otras limitadas por vallados o setos vivos.

Artículo 91: En todos los casos expresados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, vallados o setos es exclusivamente del dueño de la finca o heredad que tiene a su favor los signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería.

Artículo 92: Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

### **Signos contrarios de medianería**

Artículo 93: Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sustraída para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja o acequia pertenece exclusivamente al dueño de la heredad.

### **Derechos que da la medianería**

Artículo 94: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 95: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

### **Nichos**

Artículo 96: Se prohíbe a los propietarios de una pared medianera rozar el grueso de ésta para abrir nichos que se introduzcan más de la mitad del muro.

### **Autorización del colindante**

Artículo 97: El arquitecto director facultativo de alguna obra que interese una pared medianera, debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino la autorización para los trabajos, la cual debe hacerse constar por escrito. En caso de negativa, se nombrarán peritos arquitectos que informen si la obra está lícita. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras proyectadas y las precauciones que hayan de tomarse para la seguridad de la pared y de los edificios a las que pertenezca, y para procurar la menor incomodidad del vecino.

### **Indemnización**

Artículo 98: Si la obra ejecutada en una pared medianera por uno de sus propietarios, no obstante haberse realizado de conformidad en un todo con los peritos a los que se refiere el artículo anterior, causare daño grave al otro propietario colindante, éste puede pedir indemnización. No tendrá lugar el resarcimiento de daños cuando habiendo estado en sus manos el evitarlo, con las precauciones debidas, los padeció por negligencia.

### **Salientes prohibidos**

Artículo 99: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que les pertenezcan, aunque en su final las conduzcan a la posesión de quien ejecuta cualquiera de estas obras.

### **Arrimos perjudiciales**

Artículo 100: Se prohíbe arrimar a una pared medianera cosa alguna que comprometa su solidez, como maderas, acopios de tierra, etc.

### **Aviso de derribo**

Artículo 101: Cuando el dueño de una casa cuyas paredes divisorias no sean medianeras trate de derribarlas, tiene obligación de avisar a los dueños de las contiguas y solicitar de éstos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos indicados, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Los dueños no deben retardar a quien trata de construir, ni este último molestar a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 102: Si al derribar una pared medianera hiciese la contigua algún movimiento, el arquitecto avisará inmediatamente al dueño de ésta, pero quien derriba no será responsable del daño, no habiendo contribuido directamente a él.

### **Reglas para construcción de medianería**

Artículo 103: Lo prevenido en artículos anteriores, es también obligatorio cuando una pared, medianera hasta cierta altura, carga encima dos contiguas.

### **Grosor de las medianeras**

Artículo 104: Las paredes medianeras se construirán con un grosor de 0,20 m cuando los materiales sean bloques de cemento y hormigón, y de 0,30 m, de mampostería o ladrillos. La pared debe continuar sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a los que pertenezca.

Artículo 105: En las nuevas construcciones queda prohibido hacer paredes medianeras hasta el primer piso, y luego contiguas sobre éstos.

Artículo 106: Cuando una pared contigua cargada sobre otra medianera se halle desplomada hacia la pared del vecino, de modo que exceda de la mitad de la

medianería, será el dueño quien tenga la obligación de reconstruirla o componerla. En este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

- a) Porque la pared se introduce en terreno ajeno e incomoda la nueva edificación.
- b) Porque el desplome excede la mitad del grueso de la pared.

Artículo 107: Cuando al derribar una casa de medianería y paredes contiguas, se desploman éstas últimas, los vecinos dueños deben construir de mancomún una buena medianería.

### **Obligaciones que impone la medianería**

Artículo 108: En la construcción, compostura y pagos de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- a) Si la pared es sólo contigua, los gastos de su reparación pertenecen exclusivamente al dueño.
- b) Si una pared es medianera, los codueños tiene la obligación de conservarla, componerla y reedificarla.
- c) Si la pared es medianera sólo en una parte, el dueño de ésta debe asumir los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquier otra causa que no sea culpa de alguno de los codueños.

### **Tasación**

Artículo 109: Los arquitectos al hacer la tasación de los gastos de una medianería deberán tener presente el estado de la pared al verificar el deterioro, así como fijar el tiempo que juzgen necesario para su composición o reconstrucción.

Artículo 110: Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera deba hacerse a expensas de varios participantes, si alguno opone resistencia o provoca demora, tienen los demás el derecho de obligarle a la ejecución y al pago proporcional de la obra, y adquiere la responsabilidad de los perjuicios que ocasione.

Artículo 111: Toda pared medianera deberá reconstruirse como antes estaba, excepto cuando tenga menos grueso que lo indicado en el reglamento.

Artículo 112: Cuando algún propietario quiera reconstruir la medianería con más grueso del que tiene, siempre dentro del reglamento, o con materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán lo que a continuación se expresan:

a) Si la medianería está en estado de servir, el que quiera reconstruirla tendrá la obligación de tomar su terreno para completar su grueso, satisfacer por sí solo los gastos de reconstrucción, y además indemnizar a los vecinos por los perjuicios.

b) Si la medianería no está en estado de servir, los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción en la parte que les corresponda para hacer la obra con igual material al original, o si desea mejorarla, asumir el exceso del costo y de los perjuicios causados a los vecinos, por el tiempo adicional empleado en la obra.

Artículo 113: Si uno de los propietarios fuera causa de la ruina parcial o total de una medianería, o quisiera hacerla por su cuenta, deberá repararla; se exime de la responsabilidad en el caso en que la medianería se reconstruya por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 114: Cuando sólo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los codueños hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observarán las reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 115: Si para reconstruirla, se derribase la parte de la medianería que otro vecino levantó sin que hubiera necesidad de tocarla, puede ejecutarse la obra sin nueva indemnización, a no ser que recargue la medianería más que antes.

Artículo 116: El derecho que tiene un propietario de aumentar la elevación de una medianería se entiende también como proporcionarle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio alguno.

Artículo 117: Toda pared medianera debe repararse cuando, por cualquier causa, su solidez inspire temores.

### **Casos en que procede la reparación, derribo y reconstrucción de una medianería**

Artículo 118: Una medianería necesita reparación:

- a) Cuando presenta grieta o hendidura en uno de sus lados, o en ambos.
- b) Cuando, hallándose al descubierto en todo o en parte, le falta el revoque por alguna de sus caras.
- c) Cuando la albardilla está estropeada, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando está desplomada o aparezca con bombeo por algún lado.

Artículo 119: Siempre que el mal estado de una pared genere inseguridad, debe demolerse. Las señales de ruina varían según los materiales, grueso, elevación y uso de la pared.

Artículo 120: Una pared medianera que sostiene edificios se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, sea cualquiera su elevación. Si el desplome o bombeo es sólo en la parte superior, o donde pueda recomponerse y el resto continúa a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

### **Modos de adquirir medianería, eximirse de gastos y volverla a adquirir**

Artículo 121: Un vecino puede adquirir la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa, abonando a éste la parte de dicho coste, indemnización y demás gastos accesorios que corresponda a la parte de pared cuya medianería desea adquirir, atendiendo al estado de la misma pared.

Artículo 122: Aunque al construirse una medianería quien le da mayor elevación está obligado a satisfacer en cada reconstrucción de ésta una nueva indemnización, quien desea adquirir la medianería de mayor altura, sólo tendrá obligación de satisfacer la parte proporcional de la última indemnización, y gastos de reconstrucción y accesorios.

Artículo 123: Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianería, renunciando al derecho de propiedad; pero esta renuncia no es permisible cuando quedan cargando sobre la pared medianera edificios suyos, aún en el caso de que los abandone.

Artículo 124: El propietario que renuncia a la propiedad de una pared medianera, renuncia a todo lo que la compone; vuelve a adquirir su derecho a la parte correspondiente de terreno y de materiales cuando, después del abandono, se arruina la medianería y no se vuelve a levantar en el término de un año.

Artículo 125: Quien abandonó su derecho a medianería puede volver a adquirirla, pagando la parte proporcional del valor de la medianería y el terreno sobre el cual se funda.

Artículo 126: El vecino que desee adquirir 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 127: Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo era, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quieren ponerle, pueden reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta el costo y los gastos accesorios.

Artículo 128: Si la pared cuya medianería desea adquirirse se encuentra en mal estado, sin poder sufrir la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios. Si quien desea adquirir la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez, es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado a abonar una indemnización al vecino por el mayor recargo.

Artículo 129: 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 este gasto abandonando su derecho a ella, siempre que no la grave con edificios. Desde este momento la propiedad es del otro vecino, quien la reconstruirá de su cuenta y abonará la indemnización correspondiente por el mayor recargo de la medianería inferior.

Artículo 130: Quien haya abandonado el derecho a la medianería, en el caso previsto en el artículo anterior, puede volver a adquirirlo abonando la parte que corresponde por su labor (la de los gastos accesorios), y reintegrando la indemnización que recibió primero.

### **Gastos de reparación y reconstrucción de la medianería**

Artículo 131: La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, los vallados y setos vivos, zanjas y acequias también medianeras, se costearán por todos los dueños de la finca que tengan a su favor esta medianería en proporción con el derecho de cada uno. Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un inmueble suyo.

Artículo 132: Si el propietario de un inmueble que se apoya en una pared medianera quiere derribarlo, podrá igualmente renunciar a la medianería; serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por esa vez solamente, los daños que el derribo puede ocasionar a la pared medianera.

Artículo 133: El propietario de una finca contigua a una pared divisoria podrá adquirir la medianera en toda la extensión, o en parte de la que tenga la finca de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a éstos la mitad del valor de la porción que adquiera de la pared medianera y la mitad del valor del terreno sobre el cual está construida.

Artículo 134: Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que ocasione la obra. Serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared, en la parte que se haya levantado o

profundizado más de lo que estaba antes, y la indemnización de los gastos necesarios para la conservación de la pared medianera, y por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

Artículo 135: Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruir a su costa la medianería. Si fuese necesario mayor espesor, deberá dárselo de su propio suelo.

Artículo 136: Los propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o profundidad a la pared medianera, podrán adquirir los derechos de medianería sobre ella pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el cual se hubiera dado mayor espesor.

Artículo 137: Todo cuanto queda expresado sobre la adquisición y mayor elevación de medianería, se extiende al caso en que se quiera dar a éstas mayor profundidad, sin más diferencia que la de no satisfacer indemnización por el recargo, porque no lo hay.

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

#### **3.4.1 Alineación característica**

Artículo 138: Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble, debe respetarse la alineación dominante de la calle y sus cuadras adyacentes.

#### **3.4.2 Franja de jardín**

Artículo 139: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el territorio (ver 8.11.1). No se permiten nuevas franjas de jardín.

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

Artículo 140: La franja de portal de uso público constituye condicional en plazas principales, paseos y alamedas. Es obligatorio respetar la franja de portal público, así como construirla, en aquellos lugares donde se presenten esas características.

Artículo 141: Se prohíbe la construcción de portal privado.

#### **3.4.4 Retranqueos**

Artículo 142: Se permite el retiro de la línea de fachada o construcción de al menos una crujía, en ampliaciones de edificios o en obra nueva. De acuerdo con cada una de las zonas RIU, se normarán los niveles, crujías y puntales de dichos retranqueos. Cuando se

trate de edificios en esquinas, los retiros deben ejecutarse por las fachadas de ambas calles.

### **3.5 Tipos y elementos de fachada**

#### **3.5.1 Cercados**

Artículo 143: Los nuevos cercados que se aprueben en parcelas libres de construcciones, deben respetar la alineación de la cuadra y permitir la permeabilidad visual desde el exterior. Adicionalmente se dispone que:

- a) Para la construcción de los cercados podrán utilizarse verjas metálicas de hasta 1,80 m a modo de antepechos transparentes sobre muretes ciegos con 0,60 m de altura máxima. Excepcionalmente se permitirán cercados superiores a 3 m, en dependencia de la zona.
- b) Los cercados frontales dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie.
- c) Se prohíbe el uso de mallas eslabonadas, salvo para proteger obras en ejecución.

#### **3.5.2 Jardines**

Artículo 144: Se conservarán íntegramente las franjas de jardín. Se prohíbe su pavimentación.

Artículo 145: Se permitirá jardín frontal o perimetral, únicamente en construcciones nuevas de tipología civil-pública, ubicados en entornos que presenten esa condicional.

#### **3.5.3 Portales**

Artículo 146: Es obligatorio el libre tránsito en la franja de portal público corrido. Se prohíbe en ella la introducción de elementos arquitectónicos o de mobiliario urbano, o su ocupación temporal con cualquier tipo de elemento para la exhibición de mercancías. Se prohíben, además, los cierres y construcción de entresuelos.

Artículo 147: Es obligatoria la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán, en todos los casos, corridos y de uso público y con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante de la cuadra.

Artículo 148: Se conservarán íntegramente los portales elevados en los edificios de tipología civil-pública que los presenten.

Artículo 149: Se permitirá la construcción de portal elevado, únicamente en construcciones nuevas de tipología civil-pública ubicadas en entornos con dicha condicional.

### **3.5.4 Alturas**

Artículo 150: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a) La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada, se tomará una altura en cada una de ellas.
- b) En dicha medición no se incluyen torres abiertas, cúpulas, pérgolas, tanques de agua, cajas de ascensores ni puntales de sótanos.
- c) La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados a fachada, y la altura total de ésta en las zonas RIU, quedan sujetas a lo dispuesto en el capítulo 4, epígrafes del 4.1-4.4.2, según corresponda.
- d) En calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas.

Artículo 151: Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas RIU, toda nueva edificación que colinde con un inmueble de grado de protección I no excederá la altura de éste.

Artículo 152: En caso de inserción de una nueva edificación que colinde con inmuebles de grado de protección II, o que en el contexto inmediato (inmueble enfrentado y/o en diagonal) se encuentren inmuebles con grados de protección I o II, la altura máxima de dicha nueva edificación se analizará y decidirá según estudio volumétrico del contexto.

Artículo 153: En proyectos de hoteles, oficinas para la renta, instalaciones extrahoteleras, etc. cada nivel añadido sobre la altura mínima estará sujeto a convenio para adquirir el derecho de crecimiento, hasta cubrir la altura máxima, incluidos los retranqueos.

### **3.5.5 Puntales**

Artículo 154: Los puntales mínimos y máximos para las plantas bajas en las dos primeras crujías, en cada una de las zonas RIU, quedan sujetos a lo dispuesto en el capítulo 4, epígrafes del 4.1-4.4.2, según corresponda. El puntal del segundo nivel, será igual o un 10 % inferior de aquel que se tomó como puntal de planta baja. Los puntales de los niveles que se construyan del tercer nivel hacia arriba, serán entre un 15 % y un

25 % inferior de aquel que se tomó como puntal del segundo nivel. La altura en fachada del edificio no excederá nunca los 30 m (ver 8.7).

Artículo 155: En las edificaciones de nueva planta, donde se vaya a utilizar un puntal de planta baja en primera y segunda crujía igual o superior a 5,50 m se admitirá aprovechar los altos puntales de piso bajo y segundo nivel, para introducir un nivel intermedio que no se contabilizará en el número de plantas expresadas en fachada que se regula en cada zona, siempre que: el nivel superior de los dos tenga como mínimo 2,40 m de puntal, se desarrolle a partir de la segunda crujía en planta baja y se separe al menos un metro en el área de los vanos que dan a fachada en el segundo nivel (ver 8.12.7). Se admite la posibilidad de expresar el entresuelo en fachada en planta baja, sólo cuando se cumpla que:

- a) El puntal del entresuelo sea de 2,40 m obligatorio
- b) Su diseño se base en una reinterpretación del tipo arquitectónico doméstico denominado complejo de entresuelo (ver 8.12.7).
- c) El edificio resultante no tenga más de tres plantas expresadas a fachada.
- d) En caso de tener portal, dicho entresuelo se ejecute a partir de la segunda crujía.
- e) El entresuelo obtenido no se extienda sobre el acceso principal.

Artículo 156: El puntal mínimo admitido a partir de la tercera crujía será de 3,00 m; cuando se trate de niveles retranqueados.

Artículo 157: Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos a la profundidad que admita la naturaleza del terreno. Cuando dichas obras requieran ampliarse hacia otras posesiones, será indispensable la autorización de los propietarios correspondientes.

En todos los casos se estipula que:

- a) Su puntal no será menor de 2,40 m ni mayor de 3,50 m (ver 8.12.9).
- b) La altura del semisótano sobre el nivel de la acera no será mayor de 1,20 m.

### **3.5.6 Cubiertas**

Artículo 158: En obras de nueva planta se permitirán sólo cubiertas planas, inclinadas y/o de superficies curvas.

Las cubiertas inclinadas:

- a) Serán paralelas a la vía pública.
- b) Tendrán la pendiente establecida por la norma cubana.
- c) Si hubiese algún nivel retranqueado, éste podrá tener cubierta inclinada siempre y cuando sus crujías frontales tengan cubierta plana.

Las cubiertas curvas:

- a) Serán más adecuadas en obras de tipología: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.
- b) Se evitarán en obras de tipología doméstica.

### **3.5.7 Sótanos y semisótanos**

Artículo 159: Los sótanos que correspondan a portales de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito peatonal. Se prohibirá la colocación horizontal de lucernarios en la acera, o en la vía pública para iluminar los sótanos. Sólo se permitirá colocación de lucernarios en el piso del portal de tránsito público donde se brinda servicio, y en el centro del espacio que medie entre la línea de fachada y la segunda línea. En este caso, las rejas que las protegen quedarán apoyadas y empotradas sin destaque alguno.

### **Sótanos y medianería**

Artículo 160: La construcción de un sótano o basamento inmediato a una medianería, quedará sujeta a obras de refuerzo de ésta, y contiguo a ella se construirá un muro que, a manera de contrafuerte garantizará su estabilidad y servirá de apoyo a la nueva estructura.

Artículo 161: Quien construya un sótano o basamento inmediato a una pared medianera será responsable de los perjuicios que a éstas sobrevengan, adopte o no las precauciones correspondientes.

Artículo 162: Cuando los sótanos o basamentos se construyan a un mismo tiempo en posesiones separadas por una medianería, los contramuros podrán alcanzarse con ésta.

Artículo 163: Si al construir de nuevo una medianería un propietario u ocupante quiere hacer sótano o basamento y el otro no, el primero hará en su terreno toda la obra de refuerzo por su propia cuenta, pero podrá enlazarse con la medianera.

Artículo 164: En el caso de que el suelo del sótano o basamento, estuviese a profundidad mayor que la necesaria para el cimiento de la medianería, será por cuenta de quien construya el exceso de cimiento que necesite aumentarse la medianería. Mas, si el vecino quisiera algún día construir sótano a basamento, le abonará la mitad del valor actual de dicho exceso de cimiento.

Artículo 165: Cuando existiendo ya la medianería, uno de los propietarios pretenda hacer en su posesión sótano o basamento con suelo más alto que el cimiento de la pared

medianera, o de igual profundidad, le será permitido hacerlo, con tal de que realice a su costo las obras necesarias de refuerzo.

Artículo 166: Si el suelo del sótano o del basamento hubiese de estar más bajo que el cimiento de la medianería, el interesado en la construcción, tendrá que continuar el cimiento de ésta por debajo del suelo del sótano o basamento que se construya, y con resistencia tal que garantice la estabilidad de aquél.

Artículo 167: Al realizar las excavaciones para habilitar un sótano o basamento, y ampliar en su profundidad una medianería, es obligatorio adoptar las precauciones recomendables para cada caso.

Artículo 168: El aumento en profundidad de la medianería, al que se refiere el artículo anterior, pertenece exclusivamente a quien hace a su costo, pero el otro colindante puede adquirir el derecho proporcional a esa parte de aumento, pagando la mitad de su valor actual.

Artículo 169: Quien adquiera el derecho sobre la parte aumentada de una medianería, para construir sótanos o basamentos, tiene también que hacer por su lado las obras de refuerzo necesarias.

### **3.5.8 Basamentos**

Artículo 170: Serán admitidos basamentos urbanos en nuevas construcciones de tipologías civil-pública y doméstica (mixto con apartamentos), ubicados en entornos que presenten esa condicional.

### **3.5.9 Salientes**

Artículo 171: Los salientes se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15 % del ancho de la acera.
- b) Se prohibirán en planta baja los salientes fuera de su alineación.
- c) En los elementos decorativos de gran volumen el exceso sobre las medidas fijadas (inciso a) será ganado detrás de la alineación oficial, como entrada o retallo en el paramento del muro de fachada.
- d) En cornisas no sobrepasarán, en ningún caso, el ancho de los balcones (ver artículo 173).

e) En planta baja se prohibirán rejas salientes –así como rejas y puertas que abran hacia fuera. Se exceptúan las que correspondan a edificios públicos como cines, teatros u otros que, por razones de seguridad, así lo requieran.

### **3.5.10 Balcones, *loggias* y terrazas**

#### **Balcones**

Artículo 172: Se prohíbe el cierre o ampliación de balcones.

Artículo 173: Los balcones tendrán vuelo inferior a 1 m. Se cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) El vuelo del balcón será de 0,20 m menor que la acera.
- b) Se prohíbe la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

#### ***Loggias***

Artículo 174: Se prohíbe la ocupación de *loggias*. La restauración de las *loggias* tomará como referencia la imagen y el diseño originales. Se permitirá la construcción de *loggias* en fachadas de edificios de nueva planta frente a plazas, avenidas y paseos, atendiendo a que:

- a) Como máximo sea corrida en toda la fachada y, como mínimo, ocupe el 50 % de la misma.
- b) La profundidad de la *loggia* coincida con la crujía correspondiente al portal, y también sea coincidente el ritmo de sus vanos abiertos.

#### **Terrazas**

Artículo 175: Se prohíbe la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 176: Se autoriza el cierre de terrazas techadas, siempre que se realice con elementos transparentes o translúcidos que cubran el vano. Además, estos cierres se supeditarán a la tipología de la edificación y al grado de protección del inmueble, y permitirán una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar.

Artículo 177: En las edificaciones multifamiliares, todos los cierres de terrazas techadas guardarán la unidad del diseño previsto en el primero de los proyectos presentados.

Artículo 178: Se prohíbe la colocación de antenas, tanques de agua u otros objetos en terrazas.

### **3.5.11 Pasajes**

Artículo 179: Los pasajes interiores de algunas edificaciones de tipología civil-pública serán conservados íntegramente. En obras de nueva planta se permitirá construir pasajes, abiertos o cubiertos.

### **3.5.12 Marquesinas y toldos**

Artículo 180: Se permite el uso de marquesinas, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Para marcar el acceso principal del inmueble.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0,20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2,50 m.
- c) Cuando se proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d) Si la marquesina se proyecta sobre terreno de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e) Se prohíbe construir, colocar equipos u otros elementos sobre marquesinas.
- e) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por debajo de la acera.

Artículo 181: Se permitirá la colocación de toldos, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta reducido en 0,20 m, y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios deberán ser confeccionados de material ligero. Según su forma podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos, y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre mínima de 2,50 m.
- c) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada, y podrán llegar hasta el nivel del pavimento.
- d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2,00 m, a partir del nivel de piso y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

## **3.6 Usos de suelo**

Artículo 182: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. Los usos preferentes son aquellos deseables porque responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional. Los permisibles son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat. Los restringidos indican un carácter restrictivo y de limitada proliferación. Los prohibidos son los que resultan incompatibles en el entorno y/o con la tipología de determinada edificación.

Artículo 183: Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como, por ejemplo: gasolineras, depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o grandes volúmenes de almacenamiento de productos.

Artículo 184: Los usos temporales son los autorizados con carácter provisional pues, sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para el territorio. Generalmente se relacionan con las funciones restringidas.

Artículo 185: En plazas principales, plazuelas, avenidas, paseos y esquinas, se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios u otros en plantas bajas para convertirlos en viviendas.

Artículo 186: Las plantas bajas destinadas a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías arteriales, colectoras y corredores, garantizarán la visualización hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

### **3.7 Calidad del ambiente**

#### **3.7.1 Responsabilidad ambiental**

Artículo 187: Es aquella que, desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al ambiente.

#### **3.7.2 Equidad social**

Artículo 188: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de todos los sectores. De manera que a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se les impondrá como premisa la participación en un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos

incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, instalaciones de atención a grupos vulnerables, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

### **3.7.3 Servicios comunales**

Artículo 189: La limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. Y, en horario nocturno, el traslado de los desechos.

Artículo 190: Se prohíbe el vertimiento de escombros y desechos en edificaciones ruinosas, solares yermos y espacios públicos.

Artículo 191: Se prohíbe el vertimiento de combustibles, lubricantes u otros derivados en el sistema de alcantarillado.

Artículo 192: Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas, de modo que no viertan hacia la vía pública.

Artículo 193: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

Artículo 194: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

### **3.7.4 Paisaje urbano**

Artículo 195: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al Centro Histórico en el contexto nacional e internacional: la compacidad de sus edificaciones, su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, su homogeneidad en la diversidad de imágenes, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

### **3.7.5 Infraestructura técnica**

Artículo 196: En obras de restauración y rehabilitación se procederá a la preservación de los sistemas de infraestructura técnica que se consideren patrimoniales. En aquellas donde no puedan ser preservados, así como en obras nuevas, será preferente el uso de tecnologías innovadoras y sustentables (sistemas energéticos y pluviales). La colección, almacenamiento y reutilización de aguas grises y de lluvia, en cada parcela, reducirán la necesidad de infraestructuras pluviales así como los costos asociados a su manutención.

### **3.7.6 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje**

Artículo 197: Se fomentará el uso de materiales de construcción producidos localmente para disminuir los costos asociados al transporte.

Artículo 198: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente y los costos, se incentivará el reciclaje de materiales en las obras.

Artículo 199: Todas las edificaciones de nueva planta con cubiertas planas o en pendientes, adoptarán soluciones constructivas que garanticen la recolección de aguas lluvias hacia cisternas o aljibes propios.

### **3.7.7 Transporte**

Artículo 200: Se incentivará el uso del transporte público en la periferia del Centro Histórico, así como el uso de taxis y de bicicletas para disminuir el impacto de gases y de ruido sobre el medio ambiente.

### **3.7.8 Elementos para la seguridad en el espacio público**

Artículo 201: Toda intervención en los espacios públicos debe garantizar el mantenimiento periódico a áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación.

### **3.7.9 Edificaciones sustentables**

#### **Elementos arquitectónicos**

Artículo 202: Se preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables, tales como: aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

#### **Ventilación cruzada**

Artículo 203: Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas con una superficie mínima de  $1,50 \text{ m}^2$  por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios habrá, como mínimo, una capacidad de  $30 \text{ m}^3$  y una superficie en puertas y ventanas no menor de  $3,00 \text{ m}^2$ , por cada treinta metros de cubicación.

#### **Iluminación natural**

Artículo 204: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistemas de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

- a) Los edificios nuevos proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima del 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
- b) Se prohíbe la vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y el asoleamiento en las fachadas colindantes laterales y de fondo.

### **Energías alternativas**

Artículo 205: Se incentivarán métodos alternativos en la generación y distribución de energía. Para ello se requerirá que, en lo posible, las nuevas edificaciones sean sustentables, y dispongan de sistemas de generación y de consumo propios.

### **Espacios ecológicos**

Artículo 206: Se favorecerán aquellos diseños que combinen en patios y traspatios elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas y reducir la incidencia solar.

### **Terrazas y azoteas jardín**

Artículo 207: Se incentivará el cultivo de especies vegetales arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y azoteas planas.

### **Huertos y agricultura urbana**

Artículo 208: Se estimulará el uso temporal de parcelas para la agricultura urbana, de acuerdo con las especificidades de cada zona. Serán requisitos indispensables que los huertos reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia y estén debidamente protegidos.

## **3.8 Demoliciones**

### **3.8.1 Declaración de ruinas**

Artículo 209: Los edificios en mal estado de conservación aparente se someterán a un dictamen técnico –de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas–, elaborado

por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 210: Se considerarán en estado ruinoso aquellos edificios donde se estime un costo de reparación superior al 75 % del valor de la edificación considerada como nueva construcción.

### **3.8.2 Acciones previas**

Artículo 211: Antes de proceder al derribo parcial o total de un edificio, se tomarán medidas que eviten la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación (mediante obras de preservación, apuntalamientos y protección). Se cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) Desmante previo de elementos de valor, y su entrega a la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.
- b) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligro ni afecten el medio ambiente.
- c) El acopio de los escombros se realizará en contenedores habilitados en el área de la demolición, y se retirarán en un período no mayor de 72 horas.

Artículo 212: Será obligatoria la consolidación estructural de un inmueble en caso de colindar con una o más edificaciones donde vaya a efectuarse demolición total. Se procederá igualmente ante derrumbe de gran magnitud.

### **3.8.3 Acciones de demolición total, parcial y liberación de agregados**

Artículo 213: Cualquier acción de demolición total, parcial y de liberación de agregados requerirá de un proyecto previamente aprobado por la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos, según corresponda.

Artículo 214: En edificios con grado de protección I no proceden las acciones de demolición (ver artículos 329 y 330, en capítulo 4) sólo, excepcionalmente, acciones de liberación de agregados. En edificios con grado de protección II sólo se admitirán demoliciones parciales restringidas (ver artículos 386 y 390, en capítulo 4). La demolición total procederá, previa aprobación, cuando se trate de:

- a) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbe cuya reparación sea técnicamente imposible, o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.

b) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas, o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.

c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquiera de los cuatro grados de protección.

Artículo 215: La demolición total de un inmueble podrá realizarse sólo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes, o para el normal funcionamiento del sitio en que se ubica, y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 216: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando éstos ofrezcan peligro de derrumbe o, en caso de que, con dicha demolición, se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

a) Cubiertas de patios que se pretendan reabrir.

b) Añadidos parciales, de los cuales se desea liberar a la edificación porque agreden su tipología o causan daño estructural.

c) Plantas completas en un estado de deterioro constructivo que afecta al resto del inmueble, o donde la calidad constructiva no está de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.

d) Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe en edificaciones con grado de protección III y IV.

e) Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe, en edificaciones con grado de protección I y II, luego de agotarse las posibilidades de consolidación, y una vez que se hayan documentado fotográficamente.

### **Demolición en medianería**

Artículo 217: Todo lo estipulado en las Ordenanzas de Construcción de 1963 referido al tema de demoliciones de medianería, será de estricto cumplimiento. En caso de existir alguna omisión en las presentes, rigen las Ordenanzas de Construcción; en caso de existir alguna contradicción entre ambas, rigen las presentes.

Artículo 218: No se puede demoler una pared medianera sin previo consentimiento del propietario y del vecino colindante. Si éstos se rehusaren, el que pretenda hacer la demolición acudirá a los tribunales para obtener la autorización competente. Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el consentimiento del

medianero, o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños que se ocasionen por ello.

Artículo 219: Quién quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe dar al vecino un término prudente para que pueda hacer las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de la demolición. Si este vecino estuviese ausente sin tener quien le represente, y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permiso para hacer los apuntalamientos y acodalamientos requeridos.

### **3.9 Acciones constructivas (obras permitidas, prohibidas y forzosas)**

#### **3.9.1 Acciones ante derrumbes**

Artículo 220: En caso de derrumbe, las instancias públicas correspondientes harán ejecutar de manera inmediata las acciones siguientes:

- a) Protección temporal del área de derrumbe con vallas de 2,00 m de altura, y señalización de la peligrosidad del lugar.
- b) Clasificación de los elementos reciclables y traslado de los mismos a los almacenes habilitados para tales efectos.
- c) Recogida y traslado de escombros a vertederos establecidos.

#### **3.9.2 Acciones en edificios ruinosos**

Artículo 221: El propietario u ocupante de un inmueble ruinoso garantizará la limpieza, seguridad y protección del mismo.

#### **3.9.3 Cierre de tránsito**

Artículo 222: Cuando la reedificación, reparación o derribo de una casa o edificio, ofrece peligro, el tránsito de vehículos por la vía deberá impedirse temporalmente.

#### **3.9.4 Facilidades temporales**

Artículo 223: Se prohíbe la ocupación del espacio público para crear facilidades temporales (elevadores mecánicos, grúas, etc.). En casos excepcionales se otorgará autorización que especifique el área de la vía pública, tiempo y condiciones de ocupación del espacio, para no interrumpir de forma total la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 224: Durante el período de ejecución de cualquier obra se prohíbe el depósito de escombros y la acumulación de materiales en el espacio público.

### **3.9.5 Ornato y seguridad**

Artículo 225: Quienes tengan que demoler o construir edificio y/o ejecutar una obra que pueda perjudicar al ornato, a la seguridad pública o a un tercero, adoptarán las precauciones convenientes y efectuarán con este fin las obras accesorias indispensables.

### **3.9.6 Fachadas**

Artículo 226: Por la importancia que representa la fachada en la calidad de la imagen urbana, se establece:

- a) Que los propietarios u ocupantes de los edificios mantendrán en buen estado las fachadas.
- b) Obligatoriedad de conservar fachadas valiosas que forman parte de un edificio ruinoso, incorporándolas al nuevo proyecto.
- c) Obligatoriedad de la construcción de fachada urbana en todos los lados de aquellas edificaciones que sobresalgan a más altura que sus colindantes.
- d) Prohibición de pintar de manera independiente una sección de fachada, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y la herrería.
- e) Prohibición de aplicar pinturas sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 227: En los casos de inserción de obras nuevas en parcelas de esquinas, se permitirá el uso del chaflán como solución de acceso principal, con un ancho máximo de 3,00 m.

### **3.9.7 Ampliaciones**

Artículo 228: Cualquier ampliación de edificios se regirá por las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe cualquier ampliación con construcciones parciales añadidas hacia la azotea de un inmueble colindante, para evitar desalineaciones e invasión de parcelas ajenas.
- b) Todo edificio con grado de protección III y IV podrá crecer un piso completo si tiene un solo nivel, y dos pisos completos cuando tenga dos o más niveles.
- c) Los niveles retranqueados se regulan para cada zona RIU (ver Capítulo 4). Cada nivel retranqueado tendrá un puntal de 2,75 m.

d) Se prohíbe cualquier ampliación en azotea cuando ella colinde con un edificio de grado de protección I.

e) Si por necesidades de ampliación se requiere construir cisternas nuevas, ello deberá regirse por lo estipulado en Sótanos y semisótanos (ver 3.5.7).

### **3.9.8 Accesibilidad urbana y arquitectónica**

Artículo 229: Toda nueva edificación que se construya, ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar, está obligada a cumplir lo establecido por la norma de accesibilidad vigente (NC 391: “Accesibilidad de las personas al medio físico”). Esto se aplicará como generalidad, además, para toda rehabilitación o remodelación a ejecutar en edificios con grado de protección III o IV. En caso de edificios con grado de protección I o II, las nuevas intervenciones promoverán el acceso efectivo a los espacios principales de los mismos, sin menoscabo de sus valores patrimoniales.

### **3.9.9 Hallazgos arqueológicos**

Artículo 230: Si mientras se realizan obras en edificaciones, espacios públicos, solares yermos y/o ruinas, se encontraran evidencias arqueológicas, se notificará al Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, para la realización de los estudios correspondientes.

Artículo 231: Toda investigación arqueológica en el espacio público, parcela libre o ruina, requerirá el estricto cumplimiento de las siguientes medidas:

- a) Colocar señalización con información sobre los trabajos que se ejecutan.
- b) Establecer medidas de seguridad y restricciones respecto al paso de transeúntes, mediante la colocación de elementos de protección, alumbrado, cercas y rampas.
- c) Facilitar el drenaje pluvial para garantizar la conservación de los valores arqueológicos y de las obras en general.

Artículo 232: Se suspenderán los trabajos de investigación arqueológica o de pintura mural que se realicen sin autorización, violen la concedida, o donde se conozca fehacientemente que existe sustracción de materiales arqueológicos, o de otro tipo. En ese caso, se procederá a la ocupación del lugar, a la revocación de la autorización y a la aplicación de las sanciones correspondientes.

Artículo 233: Todas las áreas o elementos arqueológicos estarán protegidos, conservados y señalizados, a fin de que puedan cumplir su función cultural. La responsabilidad de la conservación recaerá en el propietario o en la entidad ocupante y,

en caso de tratarse del espacio público, en la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.

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

Artículo 234: La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas:

- a) Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan.
- b) No se permitirá la división de las viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25 m<sup>2</sup>.
- c) No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

### **3.10 Carteles y señalizaciones**

Artículo 235: Por las características especiales del Centro Histórico, se considera incorporar regulaciones específicas para la señalética y los carteles informativos y de orientación en este territorio, las cuales complementan lo establecido en las “Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación” de la Dirección Provincial de Planificación Física de Ciudad de La Habana. (ver Capítulo 10 “Anexos”, epígrafe 10.6).

Artículo 236: Se permitirá la ubicación de carteles informativos y señalizaciones de orientación, así como columnas anunciadoras en espacios públicos, cuando se localicen en puntos que no interrumpan la libre circulación, las visuales, o que no se encuentren contiguos a monumentos ornamentales y/o conmemorativos. En todos los casos los elementos de información verticales podrán ubicarse sobre las aceras siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se deberá reservar una faja de acera igual o mayor a 0,80 m, contando desde el borde de la fachada (en primera o segunda línea, según corresponda), de modo que no obstaculice la libre circulación de personas. No se permite la colocación de este tipo de señales en esquinas.
- b) El borde inferior del elemento señalizador debe estar como mínimo a 2,20 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 237: Los elementos de información adosados a la fachada cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.
- b) Estar colocados sobre el plano de la fachada y en el primer nivel.
- c) Tener un grosor máximo de 0,05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto debe ser claramente legible y estar escrito en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas. Se incentivará la colocación de elementos de señalización escritos en sistema Braille, para facilitar la información y accesibilidad de personas con discapacidad visual.
- e) Se permitirán anuncios lumínicos.

Artículo 238: Se permitirán carteles perpendiculares a la fachada en corredores, vías arteriales y colectoras (exceptuando el Paseo del Prado) y vías locales, colocados a una altura superior a los 3,00 m sobre el nivel de la acera. En el caso de detectarse carteles o elementos de señalética de establecimientos comerciales que estén en uso, su conservación dependerá del análisis previo del valor de los mismos. Se permitirá su réplica cuando estos elementos se hayan perdido, existan análisis históricos que demuestren su relevancia e imagen y la función se mantenga en el inmueble que lo poseía.

Artículo 239: En las vías arteriales y colectoras, el cartel anunciador podrá estar colocado en el segundo nivel estructural, y alcanzar una longitud volada de hasta 2,50 m entre el cartel y el soporte del mismo, medida desde el nivel de la fachada.

Artículo 240: En las vías locales todo cartel anunciador de un establecimiento comercial o gastronómico será colocado en el acceso principal del establecimiento.

Artículo 241: Se permitirá la colocación de publicidad comercial de carácter informativo-histórico sobre soporte resistente. Se prohíbe la fijación de otra publicidad (afiches, carteles, póster de papel o cartón) sobre las fachadas de los inmuebles.

Artículo 242: La señalización de calles y plazas se realizará mediante placa adosada en fachadas.

Artículo 243: Se permitirá rotular nombres de establecimientos sobre los muros de fachada y/o vidrieras con la técnica de pintura, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar escritos en idioma español, salvo que el nombre original del establecimiento sea en otro idioma, o se trate de marcas comerciales extranjeras reconocidas en el país.
- b) Localizarse en el plano de la fachada y muros correspondientes al primer nivel.
- c) Que no sobrepase el 30 % de la superficie total del paramento.

### **3.11 Mobiliario urbano**

#### **3.11.1 Elementos de delimitación**

Artículo 244: Se permite la colocación de elementos de delimitación en puntos de ingreso a áreas peatonales (bolardos, cadenas, cañones, etc.), siempre que no obstaculicen el acceso de unidades de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales, y considerando las normas de accesibilidad vigentes para el público en general.

Artículo 245: El diseño de los elementos de delimitación urbana responderá a un proyecto integral que garantice una coherencia formal y evite la proliferación de diversos lenguajes.

Artículo 246: Pueden colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0,60 m. Se prohíbe el uso de mallas eslabonadas para ese fin.

#### **3.11.2 Elementos de descanso**

Artículo 247: Todos aquellos elementos de descanso (bancos, sillas, etc.) considerados exponentes de valor histórico serán conservados; en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

Artículo 248: Los nuevos elementos de descanso que se coloquen en el espacio público no deben obstaculizar la libre circulación de personas, y utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano, así como fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

#### **3.11.3 Elementos de iluminación**

Artículo 249: Se conservarán los elementos de alto valor asociados al sistema de alumbrado público de la ciudad: faroles, luminarias de postes, lámparas, etc. Aquellos que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 m, y respetar los parámetros de luminosidad

establecidos por la norma, de modo que se garantice el *confort* ambiental-lumínico, y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Artículo 250: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto, así como materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

#### **3.11.4 Elementos ornamentales conmemorativos**

Artículo 251: Las fuentes consideradas tradicionales o históricas serán conservadas íntegramente en su diseño y construcción original. Se permite la construcción de nuevas fuentes ornamentales, previa aprobación correspondiente.

Artículo 252: Las fuentes cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estar conectadas a la red de alcantarillado.
- b) Estar provistas de cisternas o tanques subterráneos.
- c) Aquellas próximas a la franja costera que utilicen como suministro el agua de mar, deberán tener incorporado un filtro de agua para la canalización y la limpieza.

Artículo 253: Todos aquellos elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 254: Se prohíbe el traslado de monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 255: Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentarios. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 256: La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta. La altura en planta baja no excederá de 2,00 m.
- b) Los pedestales sobre los cuales se colocan tarjas, en espacios públicos, no excederán los 0,60 m.

#### **3.11.5 Elementos de higiene pública**

Artículo 257: Se permitirá, por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. En ningún caso su colocación obstaculizará la libre circulación de personas, y al menos un 10 % responderán a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 258: En vías arteriales y colectoras, corredores, calles de interés, plazas, plazuelas, parques, paseos y otros espacios públicos y lugares de afluencia masiva de personas, se ubicarán cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza.

Artículo 259: Los contenedores de desechos sólidos tendrán un diseño uniforme y serán hechos de material resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intersecciones de vías locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruyan el tráfico vehicular, ni impidan el acceso y la visualización de los inmuebles. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0,5 y 1 m<sup>3</sup>.

### **3.11.6 Kioscos, buzones y teléfonos públicos**

Artículo 260: En los espacios públicos se permite la colocación de kioscos desmontables para la venta de productos culturales, turísticos, y otros servicios, dentro de un proyecto integral coherente.

Artículo 261: Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, y sobresaldrán hasta 0,25 m. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1,50 m de altura.

Artículo 262: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0,80 m de la línea de fachada (salvo en el caso de portales públicos, donde está permitida su colocación sobre el muro en la segunda línea de fachada), y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2,00 m, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1,50 m de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 263: Se prohíbe la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a vidrieras de comercios, en entrada principal de inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular, y en el interior de locales con horarios de servicios.

Artículo 264: Será preferente la colocación de teléfonos públicos y/o dentro de cabinas o kioscos en lugares de uso público permanentemente abiertos (portales, estaciones de policía, hospitales, farmacias de turno nocturno, etc.), en parques, plazas y plazuelas, incluyendo los pórticos que ofrecen su fachada a estos lugares.

Artículo 265: Queda prohibida la instalación de teléfonos públicos en jardines, canteros, parterres y otras áreas verdes del espacio público.

## CAPÍTULO 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTENSIDAD URBANA Y POR INMUEBLES

### 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTENSIDAD URBANA Y POR INMUEBLES

Artículo 266: Se considerará el territorio dividido en cinco zonas, cuatro de ellas sometidas a Regulación de Intensidades Urbanas (RIU) y una sujeta a Estudio de Detalle Urbano (EDU).

Artículo 267: Se denomina zona sujeta a EDU a aquella con un alto potencial de suelo y una estructura urbana potencialmente transformable pero cuyas funciones previas prácticamente han dejado de tener efecto su explotación es muy baja.

Artículo 268: La zona sujeta a EDU se ubica hacia el sur del Centro Histórico, en el Frente Marítimo-Estación de Ferrocarriles. Flanquea sectores de vías como San Pedro y Desamparados, y cuenta con lotes y edificios de diversidad de formas y tamaños. Muestra una imagen urbana heterogénea, irregular, y admite la inserción de edificaciones con mayor cantidad de pisos en comparación con el resto de las zonas, de manera que éstos ofrezcan una visual completa de la bahía y de su canal de entrada y, a su vez, permitan la observación desde el mar de un panorama escenográfico de la ciudad..

Artículo 269: En la zona sujeta a EDU las acciones constructivas deben tender a la rehabilitación y recomposición de la imagen urbana. Se preferirá la introducción de funciones que refuercen su carácter de centro metropolitano.

Artículo 270: Los elementos físico-espaciales y las funciones quedarán sujetos a posteriores estudios de detalle urbano, promovidos a tal efecto.

#### **4.1 Zonas de Regulación de Intensidad Urbana I**

Artículo 271: Estas zonas se ubican al norte (El Ángel) y sur (San Isidro) del Centro Histórico. Son sectores donde predominan las parcelas pequeñas y la arquitectura doméstica de baja altura.

Artículo 272: El carácter de baja intensidad de esta zona determina que las acciones constructivas en ella tiendan a la mínima modificación, sin variaciones notables en la expresión tradicional de la imagen urbana. Las funciones reforzarán y facilitarán el uso residencial, o aquellos usos que, por su baja intensidad, no alteren dicha condición.

#### **4.1.1 Elementos físico-espaciales**

##### **Obra nueva**

Artículo 273: El ancho mínimo de parcela permitido será de 6,00 m y el máximo de 12,00 m.

Artículo 274: Para la adecuación de funciones preferentes en esta zona, se podrán vincular física y funcionalmente como máximo dos parcelas. La expresión en fachada y su posible fragmentación estará condicionada por los rangos establecidos en el artículo anterior (273).

Artículo 275: Los niveles expresados en fachada serán dos como mínimo, y tres como máximo.

Artículo 276: El puntal del nivel correspondiente a la primera crujía en planta baja podrá oscilar entre 4,50-5,50 m.

Artículo 277: Los puntales del segundo nivel y de los niveles construidos del tercer nivel hacia arriba, se regirán por lo establecido en el artículo 154, del capítulo 3.

Artículo 278: La altura en fachada del edificio podrá oscilar entre 8,55-15,68 m.

Artículo 279: Se permitirá la construcción de un nivel adicional, por encima de la cantidad de niveles expresados en fachada permitidos en el artículo 275, y de la altura en fachada establecida en el artículo 278, siempre que dicho nivel esté retranqueado una crujía. El puntal será obligatoriamente 2,75 m.

Artículo 280: La altura máxima del edificio será de 18,43 m.

##### **Ampliación de edificaciones**

Artículo 281: Para la adecuación de funciones preferentes en esta zona, se podrá ampliar el uso de una edificación hacia una parcela libre contigua.

Artículo 282: Para la adecuación de funciones preferentes en esta zona, como máximo se podrán vincular interiormente dos edificios.

Artículo 283: Se permitirá la construcción de un nivel adicional en la azotea, retranqueado una crujía, siempre que el edificio sobre el cual se vaya a levantar, no sobrepase la cantidad de niveles expresados en fachada (permitidos en el artículo 275) y, además, no sobrepase el rango de altura en fachada establecido en el artículo 278.

#### **4.1.2 Usos de suelo**

Artículo 284: La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: Preferente de manera general. Las viviendas que se construyan o rehabiliten tendrán un área entre 45 y 60 m<sup>2</sup>. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: preferente.
- en locales de esquina en planta baja: restringida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: Restringida de manera general. Según su tipo:

- hoteles: restringida.
- hostales: permisible (para aquellos que tengan hasta 15 habitaciones).
- residencias estudiantiles: permisible.

c) Administración: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: restringida.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: restringida.

d) Comercio: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: restringida.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: restringida.

e) Gastronomía: Será permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: restringida.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: restringida.

f) Salud: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: preferente.

g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: restringida.
- en locales de esquina en planta baja: restringida.

–en la totalidad del inmueble: preferente.

h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: restringida.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

i) Recreación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: restringida.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

j) Cultura: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: restringida.

–en locales de esquina en planta baja: permisible.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: prohibida.

–en locales de esquina en planta baja: prohibida.

–en la totalidad del inmueble: permisible.

l) Servicios básicos: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: restringida.

–en locales de esquina en planta baja: preferente.

–en la totalidad del inmueble: prohibida.

m) Servicios avanzados: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: permisible.

–en locales de esquina en planta baja: restringida.

–en la totalidad del inmueble: restringida.

n) Almacenes y talleres: Restringida de manera general. Se admitirán tipos de producción de pequeña escala, de baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.) y no contaminantes. Según su ubicación en el edificio:

–en planta baja: permisible.

–en plantas altas: prohibida.

–en locales de esquina en planta baja: restringida.

–en la totalidad del inmueble: restringida, en dependencia de la tipología.

o) Agricultura urbana: Restringida de manera general y, en todos los casos, de uso temporal. Según su ubicación:

–en parcelas libres medianeras: permisible.

–en parcelas libres de esquina: restringida (con carácter temporal).

p) Estacionamiento: Restringida de manera general. Según su ubicación:

–en parte del cuerpo del edificio: permisible.

–soterrado en el espacio público: prohibida.

–en parcelas libres: permisible (con carácter temporal).

–en la totalidad del inmueble: permisible.

## **4.2 Zonas de Regulación de Intensidad Urbana II**

Artículo 285: Estas zonas se ubican una al centro (Muralla) y otra al suroeste (Calle Cárdenas). En ellas se encuentra la mayor diversidad de usos y tipologías, lo cual amplía el diapasón de posibilidades en cuanto a las futuras intervenciones. Se caracterizan por la concentración de edificaciones del tipo mixto –de arquitectura ecléctica con algunos ejemplos *art nouveau*, de las primeras décadas del siglo XX–, un promedio de tres niveles en altura, y tamaños de lotes entre pequeños y medianos.

Artículo 286: El carácter de intensidad urbana media de esta zona determina que las acciones constructivas favorezcan el incremento moderado del volumen y de la altura edificados, y mayor flexibilidad en la introducción de nuevas funciones urbanas.

### **4.2.1 Elementos físico-espaciales**

#### **Obra nueva**

Artículo 287: Con respecto al ritmo parcelario, el ancho mínimo de parcela permisible será de 6 m, y el máximo de 12 m para Muralla; y de 8 m mínimo y 16 m máximo para la Calle Cárdenas. Las diferencias se analizarán como caso especial.

Artículo 288: Para la adecuación de funciones preferentes en estas zonas, se podrán vincularse física y funcionalmente como máximo dos parcelas. La expresión en fachada y su posible fragmentación se condiciona según los rangos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 289: Los niveles expresados en fachada serán tres como mínimo, y cinco como máximo.

Artículo 290: El puntal del nivel correspondiente a las primeras dos crujías en planta baja podrá oscilar entre 4,50-6 m para la zona Muralla, y entre 5-6 m para la Calle Cárdenas.

Artículo 291: Los puntales del segundo nivel y de los niveles construidos del tercer nivel hacia arriba, se regirán por lo establecido en el artículo 154 del capítulo 3.

Artículo 292: La altura en fachada del edificio podrá oscilar entre 11,59-27,30 m para la zona Muralla, y entre 12,88-27,30 m para la zona Calle Cárdenas.

Artículo 293: Se permitirá la construcción de un nivel por encima de la cantidad de niveles expresados en fachada (permitidos en el artículo 289), y de la altura en fachada (establecida en el artículo 292), siempre que dicho nivel esté retranqueado una crujía. El puntal obligatorio será de 2,75 m.

Artículo 294: La altura máxima del edificio será de 30,05 m para las dos zonas.

### **Ampliación de edificaciones**

Artículo 295: Para la adecuación de funciones preferentes se podrá ampliar el uso de una edificación hacia una parcela libre contigua.

Artículo 296: Para la adecuación de funciones preferentes se podrán vincular interiormente, como máximo, dos edificios.

Artículo 297: Se permitirá la construcción de un nivel retranqueado una crujía siempre que el edificio sobre el cual se vaya a construir el nivel retranqueado no sobrepase la cantidad de niveles expresados en fachada (permitidos en el artículo 289), ni exceda la altura en fachada (establecida en el artículo 292). El puntal obligatorio será de 2,75 m.

### **4.2.2 Usos de suelo**

Artículo 298: La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: Preferente de manera general. Las viviendas a edificar y/o rehabilitar tendrán un área entre 45-60 m<sup>2</sup>. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: preferente.
  - en locales de esquina en planta baja: restringida.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.
- b) Alojamiento: Permisible de manera general. Según su tipo:
- hoteles: permisible (hasta 60 habitaciones).
  - hostales: permisible (como mínimo 15 habitaciones).
  - residencias estudiantiles: restringida.
- c) Administración: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: restringida.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: restringida.
  - en la totalidad del inmueble: restringida.
- d) Comercio: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: preferente.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- e) Gastronomía: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: preferente.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- f) Salud: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.
- g) Educación: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: restringida.
  - en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- i) Recreación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- J) Cultura: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: prohibida.
  - en locales de esquina en planta baja: prohibida.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- l) Servicios básicos: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: prohibida.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- m) Servicios avanzados: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: restringida.
  - en la totalidad del inmueble: restringida
- n) Almacenes y talleres: Restringida de manera general. Se admitirán tipos de producción de pequeña escala, de baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.), y no contaminantes. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.

- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: restringida.
- en la totalidad del inmueble: restringida.
- o) Agricultura urbana: Restringida de manera general. Según su ubicación:
  - en parcelas libres: permisible.
  - en parcelas de esquina: restringida (con carácter temporal).
- p) Estacionamiento: Restringida de manera general. Según su ubicación:
  - en parte del cuerpo del edificio: permisible.
  - soterrado bajo el espacio público: prohibida.
  - en parcelas libres: permisible (con carácter temporal).
  - en la totalidad del inmueble: permisible.

### **4.3 Zonas de Regulación de Intensidad Urbana III**

Artículo 299: Estas zonas se encuentran ubicadas en la antigua área de extramuros: Avenida de las Misiones Este, Avenida de las Misiones Oeste y Parque de la Fraternidad. Se caracterizan por contar con edificios de tipología civil-pública y mixta (algunos de grandes dimensiones) y usos domésticos (en plantas altas). Su desarrollo, en un área del reparto Las Murallas, se concretó en las últimas décadas del siglo XIX y primeras del siglo XX, por lo que su repertorio arquitectónico abarca desde influencias del neoclasicismo, expresiones mayoritariamente eclécticas y algunos ejemplos *art deco*.

Artículo 300: El carácter de alta intensidad urbana de estas zonas determina que las acciones constructivas tiendan mayoritariamente a la rehabilitación y al completamiento de la imagen urbana. Se prefiere la introducción de funciones que refuercen el carácter de centro metropolitano.

#### **4.3.1 Elementos físico-espaciales**

##### **Obra nueva**

Artículo 301: Con respecto al ritmo parcelario, el ancho mínimo de parcela permisible a utilizar en un proyecto de obra nueva de relleno será 12 m y máximo de 25 m, para las zonas Avenida de las Misiones Oeste y Este. Y el ancho mínimo 12 m y máximo de 35 m para Parque de la Fraternidad. Una situación diferente a la establecida, se analizará como caso especial.

Artículo 302: Para la adecuación de funciones preferentes en estas zonas, se podrán vincular física y funcionalmente como máximo tres parcelas libres. La expresión en fachada y su posible fragmentación queda condicionada a los rangos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 303: Los niveles expresados en fachada serán cuatro como mínimo y siete como máximo, siempre que en esta última variante, se utilicen puntales entre 5, y 5.60 m en los dos primeros niveles.

Artículo 304: El puntal del nivel correspondiente a las primeras dos crujías en planta baja podrá oscilar entre 5-6 m.

Artículo 305: Los puntales del segundo nivel y de los niveles construidos del tercer nivel hacia arriba, se regirán por lo establecido en el artículo 154 del capítulo 3.

Artículo 306: La altura en fachada del edificio podrá oscilar entre 16,25-29,72 m, esta última, únicamente hasta seis niveles.

Artículo 307: Se permitirá la construcción de dos niveles por encima de la cantidad de niveles expresados en fachada (establecidos en el artículo 303), y de la altura en fachada (artículo 306), siempre que estén retranqueados dos crujías. Tendrán un puntal obligatorio de 2,75 m.

Artículo 308: La altura máxima del edificio será de 35,22 m.

### **Ampliación en edificaciones**

Artículo 309: Para la adecuación de funciones preferentes en estas zonas se podrá ampliar el uso de una edificación hacia dos parcelas libres contiguas.

Artículo 310: Para la adecuación de funciones preferentes en esta zona, se podrán vincular interiormente tres edificios como máximo.

Artículo 311: Se permitirá la construcción de un nivel retranqueado dos crujías en aquellos edificios que tengan dos niveles de altura, y de dos niveles retranqueados dos crujías para los que tengan tres niveles o más, siempre que el edificio sobre el cual se vaya a construir el (o los) nivel(es) retranqueado(s) no sobrepase la cantidad de niveles expresados en fachada permitidos en el artículo 303 y, además, no sobrepase la altura en fachada establecida en el artículo 306. Tendrán un puntal obligatorio de 2,75 m.

### **4.3.2 Usos de suelo**

Artículo 312: La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: Permisible de manera general. Las viviendas a edificar y/o rehabilitar tendrán un área entre 6-120 m<sup>2</sup>. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: Preferente de manera general. Según su tipo:

- hoteles: permisible; tendrán hasta 180 habitaciones (zona Avenida de las Misiones Este y Oeste) y hasta 250 habitaciones (zona Parque de la Fraternidad).
- hostales: permisible; tendrán entre 15 y 40 habitaciones.
- residencias estudiantiles: restringida.

c) Administración: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: restringida.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: preferente.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

f) Salud: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: restringida.
- en locales de esquina en planta baja: restringida.
- en la totalidad del inmueble: restringida.

g) Educación: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: permisible.
- en plantas altas: restringida.

- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
  - en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: restringida.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
  - en planta baja: preferente.
  - en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.
- j) Cultura: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
  - en planta baja: preferente.
  - en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.
- k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:
  - en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: prohibida.
  - en locales de esquina en planta baja: restringida.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- l) Servicios básicos: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:
  - en planta baja: restringida.
  - en plantas altas: prohibida.
  - en locales de esquina en planta baja: restringida.
  - en la totalidad del inmueble: prohibida.
- m) Servicios avanzados: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
  - en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: preferente.
  - en locales de esquina en planta baja: restringida.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.

n) Almacenes y talleres: Restringida de manera general. Se admitirán tipos de producción de pequeña escala, de baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.), y no contaminantes. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: restringida.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: restringida.

o) Agricultura urbana: Prohibida.

p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación:

- en parte del cuerpo del edificio: permisible.
- soterrado en el espacio público: permisible.
- en parcelas libres: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: preferente.

#### **4.4 Zona de Regulación de Intensidad Urbana IV**

Artículo 313: Estas zonas se encuentran ubicadas al este, norte y oeste del Centro Histórico: Plazas, Borde costero, Prado, Obispo-O'Reilly y Capitolio. Incluyen la mayoría de las vías arteriales y colectoras del territorio, con penetraciones al sistema de plazas y sus entornos. Se caracterizan por la concentración de los monumentos y espacios públicos de mayor valor patrimonial. Existen en ellas relevantes íconos de la arquitectura que expresan valores estilísticos de todas las épocas. Una cualidad intrínseca de estas zonas es la variedad de usos y tipologías, y la diferencia entre el tamaño y la forma de los lotes. Hacia el tejido interno y perimetral de las plazas y las aceras este y noroeste del Paseo del Prado (zonas Plazas, Obispo-O'Reilly, Paseo del Prado), son medianos; en la zona Capitolio los lotes son grandes o muy grandes. Hay, incluso, manzanas de lote único.

Artículo 314: La singularidad en la intensidad urbana de estas zonas determina que las acciones constructivas tiendan a ser de conservación y máxima protección con respecto a la imagen histórica y, a la vez, se permita la introducción de funciones que refuercen el carácter de centro metropolitano.

Artículo 315: La zona Borde Costero no contemplará intervenciones de tipo físico-espacial, sino de preservación de su tipo-morfología e imagen tradicional, y acciones de revitalización funcional.

#### **4.4.1 Elementos físico-espaciales**

##### **Obra nueva**

Artículo 316: Con respecto al ritmo parcelario, el ancho mínimo de parcela permisible será de 6 m y el máximo de 30,00 m para la zona Plazas; mínimo de 6 m y máximo de 12 m para Obispo-O'Reilly; mínimo de 8 m y máximo de 24 m para Paseo del Prado, y mínimo de 12 m y máximo de 30 m para Capitolio. Una situación diferente a lo establecido, se analizaría como caso especial.

Artículo 317: Para la adecuación de funciones preferentes se podrán vincular física y funcionalmente como máximo dos parcelas libres en las zonas Plazas, Obispo-O'Reilly y Paseo del Prado, y tres parcelas libres como máximo en la zona Capitolio. La expresión en fachada y su posible fragmentación estará condicionada por los rangos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 318: Los niveles expresados en fachada serán dos como mínimo y cuatro como máximo para la zona Plazas; tres como mínimo y cinco como máximo para las zonas Obispo-O'Reilly y Paseo del Prado; y tres como mínimo y seis como máximo para la zona Capitolio, siempre que en esta última variante, en los dos primeros niveles, se utilicen puntales entre 5-5,50 m.

Artículo 319: El puntal del nivel correspondiente a las dos primeras crujías en planta baja podrá oscilar entre 5-6 m para las zonas Plazas, Paseo del Prado y Capitolio, y entre 4,50-5,50 m para la zona Obispo-O'Reilly.

Artículo 320: Los puntales del segundo nivel y de los niveles construidos del tercer nivel hacia arriba, se regirán por lo establecido en el artículo 154 del capítulo 3.

Artículo 321: La altura en fachada del edificio podrá oscilar entre 9,50-22,20 m para la zona Plazas; entre 11,59-25,04 m para la zona Obispo-O'Reilly; entre 12,88-27,30 m para la zona Paseo del Prado, y entre 12,88-29,72 m para la zona Capitolio.

Artículo 322: Se permitirá la construcción de un nivel adicional –retranqueado una crujía–, por encima de la cantidad de niveles en fachada, estipulados en los artículos 318-321 para las zonas Plazas y Obispo-O'Reilly, y dos niveles adicionales–retranqueados dos crujías– en las zonas Capitolio y Paseo del Prado. El puntal obligatorio es, en todos los casos, de 2,75 m.

Artículo 323: La altura máxima del edificio será de 24,95 m para la zona Plazas; 27,79 m para Obispo-O'Reilly; de 32,80 m para la zona Paseo del Prado y 35,22 m para la zona Capitolio.

### **Ampliación en edificaciones**

Artículo 324: Para la adecuación de funciones, preferentes se podrá ampliar el uso de una edificación hacia dos parcelas libres contiguas.

Artículo 325: Para la adecuación de funciones, en las cuatro zonas se podrán vincular interiormente como máximo tres edificios.

Artículo 326: Se permitirá la construcción de un nivel adicional retranqueado una crujía, en las zonas Plazas y Obispo-O'Reilly, y otro nivel, retranqueado dos crujías, en la zona Paseo del Prado en edificios con dos niveles de altura. En edificios con tres o más niveles de altura se permitirán dos niveles retranqueados dos crujías; así será en todos los casos siempre que el edificio sobre el cual se vaya a construir el (o los) nivel(es) retranqueado(s) no sobrepase la cantidad de niveles en fachada permitidos en el artículo 318 y, además, no exceda la altura en fachada establecida en el artículo 321. El puntal obligatorio será de 2,75 m.

#### **4.4.2 Usos de suelo**

Artículo 327: La calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, se atenderá específicamente a las diferentes funciones:

a) Residencial: Permisible de manera general. Las viviendas a construir y/o a rehabilitar tendrán un área entre 60 y 120 m<sup>2</sup>. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: preferente.
- en locales de esquina en planta baja: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

b) Alojamiento: Preferente de manera general. Según su tipo:

- hoteles: preferente; tendrán (hasta 250 habitaciones).
- hostales: preferente (entre 15 y 40 habitaciones en zonas Plazas y Prado).
- residencias estudiantiles: permisible.

c) Administración: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: permisible.
- en locales de esquina en planta baja: restringida.
- en la totalidad del inmueble: preferente.

d) Comercio: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: preferente.

- en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: preferente.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.
- e) Gastronomía: Preferente de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: preferente.
  - en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: preferente.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- f) Salud: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: prohibida.
  - en locales de esquina en planta baja: prohibida.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- g) Educación: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: preferente.
  - en locales de esquina en planta baja: restringida.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- h) Deporte: Permisible de manera general. Según su ubicación en el edificio:
- en planta baja: permisible.
  - en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: permisible.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- i) Recreación: Preferente de manera general. Según su ubicación:
- en planta baja: preferente.
  - en plantas altas: permisible.
  - en locales de esquina en planta baja: preferente.
  - en la totalidad del inmueble: permisible.
- j) Cultura: Preferente.
- k) Religiosa: Permisible de manera general. Según su ubicación:
- en planta baja: preferente.
  - en plantas altas: prohibida.
  - en locales de esquina en planta baja: prohibida.
  - en la totalidad del inmueble: preferente.

l) Servicios básicos: Restringida de manera general. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: permisible.
- en la totalidad del inmueble: prohibida.

m) Servicios avanzados: Permisible de manera general.

n) Almacenes y talleres: Restringida de manera general. Se admitirán tipos de producción de pequeña escala, de baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.), y no contaminantes. Según su ubicación en el edificio:

- en planta baja: restringida.
- en plantas altas: prohibida.
- en locales de esquina en planta baja: restringida.
- en la totalidad del inmueble: prohibida.

o) Agricultura urbana: Prohibida.

p) Estacionamiento: Permisible de manera general. Según su ubicación será:

- en parte del cuerpo del edificio: permisible.
- soterrado en el espacio público: preferente.
- en parcelas libres: prohibida.
- en la totalidad del inmueble: permisible.

#### **4.5 Intervención en inmuebles con grado de protección I**

Artículo 328: Según el Decreto no. 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 29 de noviembre de 1979: “Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales”, capítulo VIII “De la Protección de Monumentos”, artículo 39, se define primer grado de protección como: Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente, y en los cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que, fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración.

##### **4.5.1 Acciones constructivas generales y sobre sus elementos físico-espaciales**

###### **Carácter de las intervenciones**

Artículo 329: Los inmuebles con grado de protección I deben protegerse y conservarse de manera integral, respetando al máximo sus características tipológicas y estratificación histórica. La restauración es aquí la acción preferente, aunque será

permisible la rehabilitación. Se prohíben las demoliciones parciales y totales, así como las ampliaciones y las remodelaciones.

Artículo 330: Cuando un edificio exprese varias etapas de construcción superpuestas, la liberación de cualquiera de sus partes tendrá carácter excepcional. Queda condicionada al hecho de que los elementos añadidos ofrezcan poco interés, atenten contra la estabilidad estructural del inmueble, o a que dicha acción implique la recuperación de elementos de alto valor histórico y/o artístico.

Artículo 331: Toda intervención constructiva a acometer por cualquier persona natural o jurídica, estatal o privada, en inmuebles de grado de protección I, se acompañará de solicitudes al Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, para la realización de un peritaje arqueológico y de pintura mural, y a la Dirección de Arquitectura Patrimonial de la misma Oficina, para la detección de posibles componentes arquitectónicos o artísticos de alto valor.

Artículo 332: En caso de confirmarse la existencia de elementos valiosos, cualquier investigación posterior deberán emprenderla instituciones autorizadas por la Comisión Nacional de Monumentos y la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, y se realizará dentro de la Zona Priorizada para la Conservación.

### **Adaptación de usos**

Artículo 333: La asimilación de nuevos usos tendrá en cuenta, además de lo estipulado en el artículo 329, la capacidad de los inmuebles para lograr adecuada accesibilidad y la inserción de soluciones tecnológicas contemporáneas, fundamentalmente en edificaciones de dos o más niveles donde se pretendan organizar actividades de uso público de cierta intensidad y, sobre todo, si implican la presencia de grupos vulnerables (niños, ancianos y personas con discapacidad).

### **Materiales**

Artículo 334: En todo inmueble donde se vaya a ejecutar cualquier acción constructiva se aplicará el principio de sostenibilidad económica. En aquellos con alto deterioro, las partes y elementos reciclados que se conserven íntegramente, se relocalizarán y/o reutilizarán, preferentemente en los espacios principales.

Artículo 335: En toda acción constructiva se emplearán materiales de alta calidad y durabilidad iguales o similares a los originales. En edificios públicos se autorizará el uso de materiales contemporáneos (especialmente sobre pavimentos) que coadyuven a

lograr mayor y mejor accesibilidad. En estos casos, la solución que se adopte debe respetar el valor patrimonial del inmueble y permitir eventualmente su retiro sin menoscabo de dicho valor.

#### **4.5.2 Acciones sobre fachadas**

##### **Elementos decorativos**

Artículo 336: Los elementos decorativos mantendrán su localización original y serán restaurados si lo requiere el estado en que se encuentran.

##### **Elementos de protección**

Artículo 337: La carpintería se restaurará según diseños originales, a partir de materiales similares, o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 338: Se prohíbe la transformación de unidades originales de herrería o de madera, utilizadas como protección de vanos o barandas, o cualquier otra acción que atente contra la conservación de éstas.

Artículo 339: Se permitirán sustituciones parciales de guardacantones, guardavecinos, portafaroles y otros elementos de protección, cuando por su deterioro la pieza no admita reparación. En estos casos se procurará que las nuevas sean piezas similares a las originales en cuanto a diseño y a los materiales de fabricación.

##### **Elementos estructurantes**

Artículo 340: Se preservará la expresión original de las fachadas según lo siguiente:

- a) Se mantendrán las dimensiones y proporciones originales de muros, vanos, balcones, *loggias*, aleros, pretilas, cornisas, guardapolvos y otros componentes de la fachada.
- b) En caso de deterioro, podrán sustituirse según el diseño original y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.
- c) Se prohíbe el cierre de vanos originales o la apertura de nuevos vanos.

Artículo 341: Se recuperarán las *loggias* tapiadas cuya expresión –según el diseño original– sea agresiva y discordante con el inmueble. Se admitirán cierres sólo por razones funcionales, a partir de un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas, ajustadas a las dimensiones de las arcadas.

Artículo 342: Para la recuperación de vanos modificados en planta baja se tendrán en cuenta las huellas de la ubicación original de éstos. En caso de no hallarse huellas o

documentos que confirmen su ubicación, se harán coincidir con los vanos de la planta alta.

### **Pinturas, enchapes y revestimientos**

Artículo 343: Para la elección de la tonalidad de la pintura a aplicar se realizarán calas en los muros y un estudio de color que permita tomar la decisión más adecuada, a partir del principio de estratificación histórica.

Artículo 344: El tipo de pintura responderá al período constructivo y a los materiales componentes de los muros del inmueble. Además:

a) Se evitarán productos sintéticos en inmuebles construidos con muros de tapial, mampuesto y otros. En ellos se utilizarán pinturas “a la cal”. Y en paramentos de bloque, ladrillo u hormigón se permitirán acabados con pinturas vinílicas.

b) En paramentos con vestigios de anuncios o nombres antiguos de establecimientos, se requerirá análisis histórico para determinar el valor de éstos. Si se dictamina correspondencia con un hecho significativo ocurrido en el inmueble, o haber albergado una función relevante, el tratamiento de los vestigios será de conservación, al menos, de ciertas partes.

c) La herrería podrá ser pintada con color negro, blanco o verde oscuro, siempre con esmaltes sintéticos.

d) La carpintería será tratada con pintura de aceite.

Artículo 345: Se prohíbe la eliminación de enchapes originales o de aquellos que, sin serlo, se consideren de alto valor. Se procurará recuperar los fragmentos perdidos, mediante diseño y materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 346: Se prohíbe retirar repellos, revoques y estucos originales. Deberá garantizarse la preservación y el mantenimiento de éstos mediante las técnicas correspondientes. Podrán retirarse los añadidos sin valor.

Artículo 347: De manera excepcional se permitirá eliminar revoques originales en ciertas partes del edificio, para mostrar huellas y vestigios arqueológicos de interés.

Artículo 348: Se prohíbe el uso de repello rústico en fachadas que nunca lo tuvieron.

### **4.5.3 Acciones sobre espacios y elementos interiores**

#### **Entrepisos**

Artículo 349: Se prohíbe la construcción de entrepisos.

Artículo 350: La sustitución total o parcial de los entresijos originales en mal estado se realizará respetando estrictamente diseño y puntales. Se emplearán materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

### **Escaleras y rampas**

Artículo 351: Se prohíbe la modificación de escaleras originales.

Artículo 352: Se permitirá la construcción de escaleras y rampas en espacios secundarios, sólo cuando con ello se facilite el funcionamiento y no se perjudique la preservación patrimonial del inmueble. En bien del *comfort* y la seguridad, se debe garantizar la adecuada percepción sensorial de peldaños, descansos, barandas, pasamanos, así como que los pavimentos sean firmes, regulares y no resbaladizos.

Artículo 353: Las escaleras originales deterioradas se restaurarán con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales. En caso de pérdida total, se estudiará detalladamente la documentación disponible y las huellas existentes, tras lo cual será reconstruida en su sitio, y según el diseño original.

### **Galerías**

Artículo 354: Se prohíbe la ocupación de galerías.

Artículo 355: Las galerías serán restauradas según diseño original.

Artículo 356: Se permitirá el cierre perimetral de galerías sólo a partir de un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas ajustadas a las dimensiones de los intercolumnios o vanos.

### **Patios, traspatios y patinejos**

Artículo 357: Se prohíbe la modificación de patios, traspatios y patinejos y/o la ocupación de éstos con construcciones añadidas.

Artículo 358: Se prohíbe la apertura de patinejos.

### **Vanos**

Artículo 359: Se prohíbe la apertura, el cierre y/o la modificación de vanos en los espacios principales del inmueble o espacios enfrentados a patios. Se permitirán modificaciones controladas en espacios secundarios.

Artículo 360: Para la adecuación a funciones contemporáneas, se podrán cerrar o abrir vanos en muros interiores de espacios secundarios del inmueble, siempre que no

comuniquen con zaguanes, patios y galerías. Los cierres deberán realizarse con tabiques de menor espesor que el muro original, de modo que permita conservar la huella del vano, y ocupar con carpintería todo el espacio original.

### **Zaguanes**

Artículo 361: Se prohíben construcciones y/o modificaciones en los zaguanes.

### **Arcos**

Artículo 362: Se prohíbe el tapiado de arcos. Éstos serán recuperados según diseño original y con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

### **Balcones**

Artículo 363: Se prohíbe el cierre o eliminación de balcones. Éstos serán recuperados según diseño original, y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

### **Carpintería y herrería**

Artículo 364: Se prohíben alteraciones o cambios en la carpintería y/o herrería original, salvo que las piezas no admitan reparación. En los casos en que se requiera sustitución, se hará según diseño original y con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

### **Elementos decorativos y artísticos**

Artículo 365: Aquellos elementos decorativos como esculturas, fuentes, zócalos, cenefas y otros, serán objeto de restauración detallada y, por tanto, conservados según su imagen original. Se prohíbe la eliminación o traslado de éstos dentro o fuera del edificio.

### **Muros y elementos estructurales**

Artículo 366: Si existiesen evidencias de pintura mural, previo a cualquier acción constructiva, será obligatoria la inspección de especialistas que determinen el valor de éstas. En dependencia de dicho análisis se procederá a:

a) La consolidación del muro y la protección íntegra de la pintura mural, cuando ésta se considere de alto valor.

b) La extracción de muestras de interés y la posterior reparación del muro, cuando la pintura se considere de menor valor.

c) La reparación del muro, si la pintura no es de interés especial.

Artículo 367: La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble. La sustitución parcial o total de elementos estructurales podrá hacerse con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales, y mediante la aplicación de técnicas tradicionales.

Artículo 368: De ocurrir fatiga de los materiales y/o estructuras, podrán utilizarse materiales y técnicas contemporáneas, siempre que hacerlo reporte beneficios al inmueble.

Artículo 369: Se prohíbe la construcción de tabiques o muros en los espacios principales del inmueble.

Artículo 370: En espacios secundarios, para la subdivisión de locales, se permite el uso de tabiques o muros realizados con técnicas y materiales contemporáneos, ligeros y según el concepto de reversibilidad.

### **Pisos y pavimentos**

Artículo 371: Los pisos y pavimentos originales serán conservados en su totalidad. En caso de deterioro o pérdida, se repondrán según diseño original y con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales. La terminación deberá garantizar su *confort* y seguridad: que sean firmes, regulares y no resbaladizos.

### **Techos y falsos techos**

Artículo 372: Los techos y falsos techos valiosos se conservarán según diseño original. Serán restaurados cuando el área deteriorada sea inferior al 50 % del área total. En este caso será rescatado el diseño original, que se reproducirá con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales. La colocación de falsos techos se hará siempre de modo que permita la revisión periódica de la estructura.

Artículo 373: En caso de techos valiosos de armadura de madera, la restauración se hará según diseños originales, y mediante el uso de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 374: Se permite la construcción de falsos techos en locales secundarios.

## **4.5.4 Acciones sobre cubiertas**

## **Ampliaciones**

Artículo 375: Se prohíben ampliaciones de cualquier tipo en azoteas.

## **Materiales**

Artículo 376: Se permite el uso de nuevos materiales en la protección de cubiertas siempre que se respeten las tonalidades cromáticas tradicionales.

## **Sustitución**

Artículo 377: La sustitución de cubiertas se realizará en casos excepcionales, cuando el deterioro afecte más del 50 % del área total.

Artículo 378: La sustitución será total en casos de cubiertas en mal estado del sistema constructivo de viga y losa.

Artículo 379: La sustitución total o parcial de cubiertas se realizará considerando el diseño original en cuanto a pendientes, volumetría, puntales, elementos de terminación, y solución de drenaje pluvial.

## **4.5.5 Equipamiento de edificios**

### **Ascensores y otros elementos de accesibilidad vertical**

Artículo 380: Los ascensores de valor serán preservados integralmente de permitirlo su estado técnico. Ante la imposibilidad de preservar el sistema mecánico, se restaurará y adaptará la cabina a un nuevo mecanismo.

Artículo 381: De resultar imposible la restauración de la cabina, el diseño de la nueva deberá seleccionarse de acuerdo con la época de construcción del inmueble, o reinterpretándola. En espacios secundarios se permitirá la introducción de nuevos ascensores, elevadores, etc., siempre que se respeten las características tipológicas del inmueble.

### **Otros componentes**

Artículo 382: Se preservarán y restaurarán elementos originales y valiosos del inmueble, tales como campanas y mesetas de cocina, muebles sanitarios, brocales de pozos, aljibes, etc. En espacios secundarios, cuando una nueva función lo exija, podrán incorporarse instalaciones contemporáneas de este tipo en cocinas, baños y otros.

Artículo 383: En caso de que se pretenda readaptar el inmueble a un nuevo uso, podrán incluirse facilidades funcionales contemporáneas como, por ejemplo: sistemas de aire

acondicionado, calentadores solares, antenas de radio y televisión, pizarras telefónicas y otras redes técnicas. Dichas facilidades respetarán estrictamente la tipología, valores y disposición estructural y físico-espacial del inmueble.

Artículo 384: Cuando la nueva función requiera la colocación de elementos tecnológicos tales como antenas, calentadores, calderas, acondicionadores de aire, motores u otros, éstos serán incorporados mediante un diseño integral, a fin de enmascarar y proteger dichas instalaciones auxiliares.

#### **4.6 Intervención en inmuebles con grado de protección II**

Artículo 385: Según el Decreto no. 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 29 de noviembre de 1979: Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, capítulo VIII “De la Protección de Monumentos”, artículo 39, se define segundo grado de protección: Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o a su carácter no excepcional y que, por lo tanto, podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas.

##### **4.6.1 Acciones constructivas generales y sobre sus elementos físico-espaciales**

###### **Carácter de las intervenciones**

Artículo 386: La restauración y la rehabilitación serán las acciones preferentes en las intervenciones a los inmuebles, respetando al máximo sus características tipológicas y estratificación histórica. Serán restringidas la demolición parcial y la ampliación; se prohíbe la remodelación y la demolición total.

Artículo 387: Las edificaciones de origen doméstico de tipo uniplanta complejo que derivaron en ciudadelas, podrán ser intervenidas mediante obras de rehabilitación para viviendas adecuadas. En estas intervenciones se combinará la restauración de los componentes de mayor significación cultural en fachadas e interiores, el rescate y la conservación de espacios principales como zaguanes, galerías, pasillos y patios, y la remodelación de otros locales secundarios.

Artículo 388: Las edificaciones domésticas del tipo cuartería podrán ser objeto de las siguientes intervenciones:

- a) Restauración, en los casos de no mantener la función residencial.
- b) Rehabilitación, orientada básicamente a la obtención de viviendas de interés social donde se combinará la restauración de fachadas y de otros componentes de significación

cultural, con la remodelación de sus espacios. El patio conservará su condición de área común.

Artículo 389: En los inmuebles de función residencial, convertidos en ciudadelas o cuarterías, se permitirán acciones de emergencia y/o mantenimiento, que comprendan: reforzamiento estructural y/o apuntalamiento, restauración de fachadas, acciones sobre las redes técnicas así como cualquier intervención que responda a un proyecto integral dirigido a la conservación del inmueble.

Artículo 390: Cuando un edificio exprese etapas de construcción superpuestas, la liberación de cualquiera de sus partes tendrá carácter excepcional, condicionada a que los elementos añadidos ofrezcan poco interés, atenten contra la estabilidad estructural del inmueble, o a que el resultado de dicha acción permita la recuperación de elementos de alto valor histórico o estético.

Artículo 391: Toda intervención constructiva en inmuebles con grado de protección II, por cualquier persona natural o jurídica, estatal o privada, se acompañará de solicitudes al Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (para un peritaje arqueológico y de pintura mural), y a la Dirección de Arquitectura Patrimonial de la misma Oficina, para la detección de posibles componentes arquitectónicos o artísticos de alto valor.

Artículo 392: En caso de que dicho peritaje certifique la existencia de elementos de interés, cualquier investigación posterior deberá ser llevada a cabo por instituciones que cuenten con la autorización de la Comisión Nacional de Monumentos y de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, para realizarlas dentro de la Zona Priorizada para la Conservación.

### **Adaptación de usos**

Artículo 393: La asimilación de nuevos usos, además de lo estipulado en el artículo 386, tendrá en cuenta la capacidad de los inmuebles para lograr adecuada accesibilidad y la inserción de soluciones tecnológicas contemporáneas, sobre todo en edificaciones de dos o más niveles donde se pretendan desarrollar actividades de uso público de cierta intensidad y, en especial, si implican la presencia de grupos vulnerables (niños, ancianos y personas con discapacidad).

### **Materiales**

Artículo 394: En todo inmueble donde se ejecute cualquier acción constructiva, se reciclarán materiales y elementos como principio de sostenibilidad económica. En inmuebles con alto deterioro, las partes y elementos que se conserven íntegramente, se relocalizarán y/o reutilizarán, preferentemente en los espacios principales.

Artículo 395: En toda acción constructiva se usarán materiales de alta calidad y durabilidad, iguales o que permitan expresar similitud con los originales. En edificios destinados a uso público podrán introducirse materiales contemporáneos (especialmente sobre pavimentos) que coadyuven a lograr mayor y mejor accesibilidad y contribuyan, asimismo, a la conservación del material original. La solución que se adopte permitirá, eventualmente, el retiro de dichos materiales sin menoscabo del valor patrimonial del inmueble.

#### **4.6.2 Acciones sobre fachadas**

##### **Elementos decorativos**

Artículo 396: Los elementos decorativos serán conservados y restaurados cuando su estado lo requiera, y permanecerán en sus espacios originales.

##### **Elementos de protección**

Artículo 397: La carpintería se restaurará según diseños originales, y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 398: Se prohíbe la transformación de unidades originales de herrería o de madera utilizados como protección de vanos o barandas, o cualquier otra acción que atente contra la conservación de éstas.

Artículo 399: Se permitirán sustituciones de guardacantones, guardavecinos, portafaroles y otros elementos de protección, solo cuando por su deterioro las piezas no admitan reparación. En estos casos se procurará que las nuevas sean piezas similares a las originales, en cuanto al diseño y a los materiales de fabricación.

##### **Elementos estructurantes**

Artículo 400: Se preservará la expresión original de las fachadas según lo siguiente:

- a) Se mantendrán las dimensiones y proporciones originales de muros, vanos, balcones, *loggias*, aleros, pretilas, cornisas, guardapolvos y otros componentes de la fachada.
- b) En caso de deterioro, podrán sustituirse según el diseño original y con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

c) Se prohíbe el cierre de vanos originales o la apertura de nuevos vanos.

Artículo 401: Se recuperarán, según diseño original, las *loggias* tapiadas cuya expresión sea agresiva y discordante con el inmueble. Se permitirán cierres sólo ante requerimientos funcionales, en cuyo caso se empleará un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas ajustadas a las dimensiones de las arcadas.

Artículo 402: Para la recuperación de vanos modificados se tendrán en cuenta las huellas de la ubicación original de éstos. En caso de no hallarse huellas o documentos que confirmen su ubicación se harán coincidir con los vanos de la planta alta.

### **Pinturas, enchapes y revestimientos**

Artículo 403: Para la elección de la tonalidad de la pintura a aplicar, se realizarán calas en los muros y un estudio de color que permita tomar la decisión más adecuada, a partir del principio de estratificación histórica.

Artículo 404: El tipo de pintura responderá al período constructivo y a los materiales componentes de los muros del inmueble. Además:

a) Se evitarán productos sintéticos en inmuebles construidos con muros de tapial, mampuesto y otros. En ellos se utilizarán pinturas “a la cal”. Y en paramentos de bloque, ladrillo u hormigón se permitirán acabados con pinturas vinílicas.

b) En paramentos con vestigios de anuncios o nombres antiguos de establecimientos, se requerirá análisis histórico para determinar el valor de éstos. Si se dictamina correspondencia con un hecho significativo ocurrido en el inmueble, o haber albergado una función relevante, el tratamiento de los vestigios será de conservación, al menos, de ciertas partes.

c) La herrería podrá ser pintada con color negro, blanco o verde oscuro, siempre con esmaltes sintéticos.

d) La carpintería será tratada con pintura de aceite.

Artículo 405: Se prohíbe la eliminación de enchapes originales o de aquellos que, sin serlo, se consideren de alto valor. Se procurará recuperar los fragmentos perdidos, mediante diseño y materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 406: Se prohíbe retirar repellos, revoques y estucos originales. Deberá garantizarse la preservación y el mantenimiento de éstos mediante las técnicas correspondientes. Podrán retirarse los añadidos sin valor.

Artículo 407: De manera excepcional se permitirá eliminar revoques originales en ciertas partes del edificio, para mostrar huellas y vestigios arqueológicos de interés.

Artículo 408: Se prohíbe el uso de repello rústico en fachadas que nunca lo tuvieron.

#### **4.6.3 Acciones sobre espacios y elementos interiores**

##### **Entrepisos**

Artículo 409: Se prohíbe la construcción de entrepisos en los espacios principales del inmueble y en las galerías.

Artículo 410: Se permitirá la construcción de entrepisos, siempre que no ocupen la primera crujía enfrentada a fachada, tanto en planta baja como en plantas altas. De construirse en crujías traseras que, por la altura del puntal lo admitan, tendrá un puntal libre mínimo de 2,40 m.

Artículo 411: En caso de existir portal, el entrepiso será prohibido también en la segunda crujía enfrentada a fachada de la planta baja.

Artículo 412: Se permitirá la construcción de entrepisos en espacios secundarios siempre que:

- a) El puntal libre mínimo sea de 2,40 m.
- b) Los locales reciban luz y ventilación naturales. En caso de que no pueda lograrse, el entrepiso cubrirá como máximo las dos terceras partes del local y se retirará del muro con fenestración.
- c) No interrumpa la carpintería existente si se adosa a un muro con fenestración, lo cual implica hacer coincidir el entrepiso con el marco que separa la luceta del resto de la carpintería, o con el arranque del medio punto del vano.

Artículo 413: La sustitución total o parcial de entrepisos se realizará respetando estrictamente el diseño y los puntales originales. Se emplearán materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

##### **Escaleras y rampas**

Artículo 414: Se prohíbe la modificación de escaleras originales en espacios principales; aunque sí se permitirá la modificación de las existentes en espacios secundarios.

Artículo 415: Las escaleras originales deterioradas podrán restaurarse con materiales contemporáneos, ajustándose al diseño original. En caso de pérdida total se reconstruirán en el sitio original, teniendo en cuenta las huellas y la documentación disponible.

Artículo 416: Se permitirá la construcción de escaleras y rampas en espacios secundarios, sólo cuando con ello se facilite el funcionamiento y no perjudique la preservación patrimonial del inmueble. En bien de su *confort* y seguridad debe garantizar la adecuada percepción sensorial de peldaños, descansos, barandas, pasamanos, así como que los pavimentos sean firmes, regulares y no resbaladizos.

### **Galerías**

Artículo 417: Se prohíbe la ocupación de galerías.

Artículo 418: Las galerías serán restauradas según diseño original.

Artículo 419: Se permitirá el cierre perimetral de galerías, sólo a partir de un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas ajustadas a las dimensiones de los intercolumnios o vanos.

### **Patios, traspacios y patinejos**

Artículo 420: Se prohíbe la modificación de patios, traspacios y patinejos y/o la ocupación de éstos, mediante construcciones añadidas.

Artículo 421: Se prohíbe la apertura de patinejos.

### **Vanos**

Artículo 422: Se prohíbe la apertura, el cierre y/o la modificación de vanos en los espacios principales del inmueble, aunque sí se permitirán modificaciones controladas en espacios secundarios.

Artículo 423: Para la adecuación a funciones contemporáneas, se podrán cerrar o abrir vanos localizados en muros interiores de espacios secundarios del inmueble, según lo siguiente:

- a) Para independizar locales se usarán tabiques de menor espesor que el muro original, de modo que se conserve así la huella del vano.
- b) Los que se requieran cerrar con carpintería llenarán con ésta todo el espacio original del vano.

### **Zaguanes**

Artículo 424: Se prohíben construcciones y modificaciones de cualquier tipo en zaguanes.

Artículo 425: Se permitirán, de forma excepcional, los puentes de conexión para unir locales de entresuelo a ambos lados del zaguán, limitando su ancho máximo al del vano original.

### **Arcos**

Artículo 426: Se prohíbe el tapiado de arcos. Éstos serán recuperados según diseño original, y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

### **Balcones**

Artículo 427: Se prohíbe el cierre o eliminación de balcones.

### **Carpintería y herrería**

Artículo 428: Se prohíben alteraciones o cambios en la carpintería y/o herrería original de espacios principales, salvo cuando no admitan reparación. En los casos en que se requiera sustitución, se hará con diseño que evoque el original, a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

### **Elementos decorativos y artísticos**

Artículo 429: Aquellos elementos decorativos como esculturas, fuentes, zócalos, cenefas u otros, existentes en el inmueble, serán objeto de restauración detallada y, por tanto, conservados según su imagen original. Se prohíbe la eliminación, afectación, o traslado dentro o fuera del edificio.

### **Muros y elementos estructurales**

Artículo 430: Si existiesen evidencias de pintura mural, previo a cualquier acción constructiva en espacios principales, será obligatoria la inspección de especialistas que determinen el valor de éstas. En dependencia de dicho análisis se procederá a:

- a) La consolidación del muro y la protección íntegra de la pintura mural cuando ésta se considere de alto valor.
- b) La extracción de muestras de interés y la posterior reparación del muro, cuando la pintura se considere de menor valor.
- c) La reparación del muro, si la pintura no es de interés especial.

Artículo 431: La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble. La sustitución parcial o total de elementos estructurales podrá hacerse con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales, y mediante la aplicación de técnicas tradicionales.

Artículo 432: En casos excepcionales, ante la fatiga de los materiales y/o estructuras, podrán utilizarse en la reparación materiales y técnicas contemporáneas.

Artículo 433: Se prohíbe la construcción de tabiques o muros en los espacios principales del inmueble.

Artículo 434: La adición de tabiques o muros en la subdivisión de locales secundarios se realizará mediante técnicas y materiales contemporáneos, ligeros y según el concepto de reversibilidad.

### **Pisos y pavimentos**

Artículo 435: Los pisos y pavimentos originales serán conservados en su totalidad en los espacios principales del inmueble. En los espacios secundarios, cuando sea necesario, se permitirán reposiciones sólo a partir de un diseño y de materiales que permitan expresar similitud con los originales. La terminación deberá garantizar su *confort* y seguridad: ser firmes, regulares y no resbaladizos.

### **Techos y falsos techos**

Artículo 436: Los techos y falsos techos valiosos se conservarán en los espacios principales, según su diseño original; se permitirán modificaciones controladas en espacios secundarios. Se conservarán y rehabilitarán, exceptuando aquellos con un 50 % del área deteriorada. En este caso será rescatado el diseño original a partir de materiales iguales o que expresen similitud con los originales. La colocación de falsos techos se hará siempre de modo que permita la revisión periódica de la estructura.

Artículo 437: En caso de techos de armadura de madera valiosos, la restauración será realizada con diseños y materiales iguales, o que permitan expresar similitud con los originales.

Artículo 438: Se permitirá la construcción de falsos techos en locales secundarios.

## **4.6.4 Acciones sobre cubiertas**

### **Ampliaciones**

Artículo 439: Se prohíben ampliaciones de cualquier tipo en azoteas.

Artículo 440: Se permitirá, con carácter restringido, ocupar con elementos funcionales no habitables (cajas de elevadores, tanques de agua, etc.) hasta el 50 % del área de azotea, en virtud de requerimientos funcionales del edificio. Estos elementos se concentrarán y enmascararán adecuadamente.

### **Materiales**

Artículo 441: Se permite el uso de nuevos materiales en la protección de cubiertas, siempre que se respeten las tonalidades cromáticas tradicionales.

### **Sustitución**

Artículo 442: La sustitución de cubiertas se realizará en casos excepcionales, cuando el deterioro afecte más del 50 % del área.

Artículo 443: La sustitución será total, en casos de cubiertas en mal estado del sistema constructivo de viga y losa.

Artículo 444: La sustitución total o parcial de cubiertas se realizará considerando su diseño original en cuanto a pendientes, volumetría, puntales, elementos de terminación, y solución de drenaje pluvial.

## **4.6.5 Equipamiento de edificios**

### **Ascensores y otros elementos de accesibilidad vertical**

Artículo 445: Los ascensores de valor serán preservados integralmente de permitirlo su estado técnico. Ante la imposibilidad de preservar el sistema mecánico, se restaurará y conservará siempre que se restaure la cabina a un nuevo mecanismo.

Artículo 446: De resultar imposible la restauración de la cabina, el diseño de la nueva deberá seleccionarse de acuerdo con la época de construcción del inmueble o reinterpretándola. Se permitirá la introducción de nuevos ascensores, elevadores, etc. en espacios secundarios, siempre que respeten las características tipológicas del inmueble.

### **Otros componentes**

Artículo 447: Cuando en el inmueble se conserven elementos originales valiosos del equipamiento tales como campanas y mesetas de cocina, muebles sanitarios, brocales de pozos, aljibes, etc., los mismos se preservarán y restaurarán. Si una nueva función lo exige, podrán incorporarse en espacios secundarios otras instalaciones de este tipo (cocinas, baños u otros) de carácter contemporáneo.

Artículo 448: Dentro de la readaptación de inmuebles a nuevos usos podrán incluirse facilidades funcionales contemporáneas como, por ejemplo: acondicionadores de aire, calentadores solares, antenas de radio y televisión, pizarras telefónicas y otras redes técnicas requeridas, las cuales respetarán estrictamente tipología, valores y disposición estructural y físico-espacial del inmueble.

Artículo 449: Cuando la nueva función requiera elementos tecnológicos tales como antenas, calentadores, calderas, acondicionadores de aire, motores u otros, éstos serán incorporados mediante un diseño integral, con el objetivo de enmascarar y proteger dichas instalaciones auxiliares.

#### **4.7 Intervención en inmuebles con grado de protección III**

Artículo 450: Según el Decreto no. 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 29 de noviembre de 1979: Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, capítulo VIII “De la Protección de Monumentos”, artículo 39, se define tercer grado de protección como: Bienes cuya conservación se subordina a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local, o porque establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con bienes del primero y segundo grados de protección. Podrán sufrir previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

##### **4.7.1 Acciones constructivas generales y sobre sus elementos físico-espaciales**

###### **Carácter de las intervenciones**

Artículo 451: Será preferente la rehabilitación, evitando acciones que transformen irreversiblemente sus características tipológicas; serán permisibles la restauración, la remodelación parcial, la ampliación en espacios secundarios y la demolición parcial, esta última previa fundamentación exhaustiva. Será excepcional la demolición total.

###### **Adaptación de usos**

Artículo 452: Se permitirán nuevos usos manteniendo las características espaciales en los espacios principales del inmueble. Cualquier refuncionalización deberá tener en cuenta la capacidad del inmueble para lograr la adecuada accesibilidad y la inserción de soluciones tecnológicas contemporáneas, sobre todo en edificaciones de dos o más niveles donde sea de interés desarrollar actividades de uso público de cierta intensidad

y, en especial, si implican la presencia de grupos vulnerables (niños, ancianos y personas con discapacidad).

### **Materiales**

Artículo 453: En todo inmueble donde se ejecute acción constructiva se reciclarán sus materiales y elementos, como principio de sostenibilidad económica. En aquellos con alto deterioro, las partes y elementos que se conserven íntegramente, se relocalizarán y/o reutilizarán, preferentemente en los espacios principales.

Artículo 454: En toda acción constructiva se utilizarán materiales y técnicas constructivas que permitan expresar similitud con los originales. En edificios destinados a uso público será posible introducir materiales contemporáneos (especialmente sobre pavimentos) que coadyuven a lograr una mayor y mejor accesibilidad y contribuyan, asimismo, a la conservación del material preexistente. En estos casos, la solución que se adopte debe respetar el valor patrimonial del inmueble y permitir eventualmente su retiro sin menoscabo de los referidos valores.

## **4.7.2 Acciones sobre fachadas**

### **Elementos decorativos**

Artículo 455: Los elementos decorativos serán conservados y restaurados cuando su estado lo requiera; y se relocalizarán cuando la fachada no admita reparación.

### **Elementos de protección**

Artículo 456: La carpintería se ejecutará con diseños y materiales que permitan expresar similitud con los originales; podrán utilizarse materiales contemporáneos.

Artículo 457: Se prohíbe la transformación, o cualquier acción que atente contra la conservación de unidades originales de herrería o de madera utilizadas como protección de vanos o barandas.

Artículo 458: Se permitirán sustituciones de guardacantones, guardavecinos, portafaroles y elementos de protección, sólo cuando por su deterioro la pieza no admita reparación. En estos casos se procurará que las nuevas sean piezas similares a las originales, en cuanto al diseño y a los materiales de fabricación.

### **Elementos estructurantes**

Artículo 459: Se preservará la expresión original de la fachada según lo siguiente:

- a) Se mantendrán las dimensiones y proporciones originales de muros, vanos, balcones, *loggias*, aleros, pretilos, cornisas, guardapolvos u otros componentes de la fachada.
- b) En caso de deterioro podrán sustituirse, según el diseño original, y con materiales que permitan expresar similitud con los originales.
- c) Se prohíbe el cierre de vanos originales o la apertura de nuevos vanos.

Artículo 460: Se recuperarán según diseño original, las *loggias* tapiadas cuya expresión sea agresiva y discordante con el inmueble. Se permitirá su cierre sólo ante requerimientos funcionales, en cuyo caso se empleará un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas ajustadas a las dimensiones de los intercolumnios.

Artículo 461: En el caso de vanos modificados en planta baja, la recuperación se guiará por las huellas de su ubicación original. En caso de no hallarse huellas o documentos que refieran su ubicación se harán coincidir con los vanos de la planta alta.

### **Pinturas, enchapes y revestimientos**

Artículo 462: Para la elección de la tonalidad de la pintura se tendrá en cuenta la estratificación histórica del inmueble.

Artículo 463: El tipo de pintura responderá al período constructivo y a los materiales componentes de los muros del inmueble. Además:

- a) En inmuebles construidos con muros de tapial, mampuesto y otros, se utilizarán pinturas “a la cal”, y se evitará el uso de productos sintéticos y en paramentos de bloque, ladrillo u hormigón se permitirán pinturas vinílicas.
- b) En paramentos que muestren vestigios de anuncios, nombres antiguos de establecimientos, etc., se requerirá análisis histórico para determinar el valor.
- c) De dictaminarse la correspondencia con un hecho significativo ocurrido en el inmueble o haber albergado una función que resultase relevante, el tratamiento de estos vestigios será de conservación de, al menos, ciertas partes, mediante la aplicación de productos protectores y otras técnicas.
- d) La herrería podrá ser pintada con color negro, blanco o verde oscuro, siempre con esmaltes sintéticos.
- e) La carpintería será tratada con pintura de aceite.

Artículo 464: Se permitirá la sustitución de enchapes deteriorados en función de incrementar la preservación del inmueble y mejorar su calidad estética. Se prohibirá el enchape en aquellas fachadas que nunca lo tuvieron.

Artículo 465: Se prohíbe retirar repellos, revoques y estucos en buen estado de conservación. El mantenimiento y la preservación ante la acción del medio ambiente, se garantizará mediante la aplicación de productos protectores y otras técnicas.

Artículo 466: Se prohíbe el uso de repello rústico en fachadas que nunca lo tuvieron.

#### **4.7.3 Acciones sobre espacios y elementos interiores**

##### **Entrepisos**

Artículo 467: Se permitirá la construcción de entrepisos, siempre que no ocupen la primera crujía enfrentada a fachada de la planta baja, y se retranqueen 1 m en el área de los vanos que dan a fachada en las plantas altas. Los entrepisos tendrán un puntal libre mínimo de 2,40 m.

Artículo 468: En caso de existir portal, el entrepiso será prohibido también en la segunda crujía enfrentada a fachada de la planta baja.

Artículo 469: Se permitirán entrepisos en espacios secundarios siempre que:

- a) El puntal libre mínimo sea de 2,40 m.
- b) Los locales tengan adecuada iluminación y ventilación naturales. En caso de que esto no pueda lograrse, el entrepiso cubrirá como máximo las dos terceras partes del local, retiradas del muro con fenestración.
- c) Que el entrepiso no interrumpa la carpintería cuando se adosa a un muro con fenestración, lo cual implica hacerlo coincidir con el marco que separa la luceta del resto de la carpintería, o con el arranque del medio punto del vano.

Artículo 470: La sustitución total o parcial de entrepisos se realizará respetando la volumetría general del inmueble. De no ser posible el empleo de materiales y técnicas constructivas similares a las originales, se permitirán otras, siempre que no incorporen cargas adicionales y no modifiquen sustancialmente los puntales.

##### **Escaleras y rampas**

Artículo 471: Se permitirá la modificación de escaleras siempre y cuando no sean consideradas elementos de alto valor artístico; de lo contrario el nuevo proyecto la incluirá sin variaciones en su diseño original con cambios menores, solamente para contribuir a su preservación y mantenimiento.

Artículo 472: Las escaleras originales deterioradas podrán rehabilitarse con materiales contemporáneos. En caso de pérdida total, serán reemplazadas por nuevas que podrán ubicarse (o no) en el mismo sitio, excepto en el área del patio, en dependencia de las

exigencias funcionales de la intervención. Se permitirá la construcción de escaleras y rampas en espacios secundarios, sólo cuando faciliten el funcionamiento y no se perjudique la preservación patrimonial del inmueble. En bien del *confort* y la seguridad, se debe garantizar la adecuada percepción sensorial de peldaños, descansos, barandas, pasamanos, así como que los pavimentos sean firmes, regulares y no resbaladizos.

### **Galerías**

Artículo 473: Se prohíbe la ocupación de galerías, excepto en edificaciones dedicadas a viviendas de interés social, siempre que se atenga a los siguientes requerimientos:

- a) El volumen a construir tenga carácter continuo, a lo largo de toda la galería.
- b) El ancho de la galería permita la coexistencia del nuevo volumen, con un área de circulación común de 1,20 m de ancho mínimo.
- c) El máximo de ocupación sea del 60 % del ancho de la galería.
- d) Los vanos que se practiquen en este volumen mantengan proporciones verticales y ritmos uniformes con el resto de la edificación y se ubiquen en correspondencia con eje de los intercolumnios que dan al patio.
- e) Se empleen materiales ligeros para evitar sobrecargas en las estructuras.

Artículo 474: Se permitirá el cierre de galerías en obra traviesa.

Artículo 475: Se permitirá el cierre total de galerías, siempre que sean ocupadas por una sola vivienda y no se necesite de circulación común a través de ellas. Este cierre se realizará sólo a partir de un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas ajustadas a las dimensiones de los intercolumnios o vanos.

### **Patios, traspatios y patinejos**

Artículo 476: Los patios podrán ser ocupados por construcciones permanentes, siempre que la ocupación no rebase el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).

### **Vanos**

Artículo 477: Se permitirán el cierre, la apertura y/o la modificación de vanos en espacios interiores y en los patios, siempre que guarden relación proporcional con los existentes.

### **Zaguanes**

Artículo 478: Se prohíben entresijos y modificaciones de cualquier tipo en zaguanes.

Artículo 479: Se permitirán, de forma excepcional, los puentes de conexión para unir locales de entresuelo a ambos lados del zaguán, limitando su ancho máximo al del vano original.

### **Arcos**

Artículo 480: Se prohíbe el tapiado o modificación de arcos en galerías, balcones y terrazas.

### **Balcones**

Artículo 481: Se prohíbe la eliminación de balcones en espacios principales. El cierre se permitirá sólo en espacios secundarios.

### **Carpintería y herrería**

Artículo 482: Se permitirán alteraciones o cambios en la carpintería y/o en la herrería cuando las piezas no admitan reparación; se respetarán las dimensiones y proporciones originales. En los casos en que se requiera sustitución, se hará según diseño y materiales contemporáneos que permitan expresar similitud con los originales.

### **Elementos decorativos y artísticos**

Artículo 483: Los elementos decorativos como esculturas, fuentes, zócalos, cenefas u otros del inmueble, serán conservados según su imagen original. Se permitirá la reubicación de éstos.

### **Muros y elementos estructurales**

Artículo 484: Si existiesen evidencias de pintura mural, previo a cualquier acción constructiva, será obligatoria la inspección de especialistas que determinen el valor de éstas. En dependencia de dicho análisis se procederá a:

- a) La consolidación del muro y la protección íntegra de la pintura mural cuando ésta se considere de alto valor.
- b) La extracción de muestras de interés y la posterior reparación del muro, cuando la pintura se considere de menor valor.
- c) La reparación del muro, si la pintura no es de interés especial.

Artículo 485: La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble. La sustitución parcial

o total de elementos estructurales podrá hacerse con materiales y técnicas contemporáneas, respetando las dimensiones y proporciones de las partes sustituidas.

Artículo 486: Se prohíbe el levantamiento de nuevos tabiques o muros en los espacios principales del inmueble.

Artículo 487: La adición de nuevos tabiques o muros para la subdivisión de locales secundarios se realizará con técnicas y materiales contemporáneos, ligeros y en correspondencia con el concepto de reversibilidad.

### **Pisos y pavimentos**

Artículo 488: Se permitirá la sustitución de pisos y pavimentos en espacios secundarios, con excepción de aquellos originales que muestren un alto nivel de conservación y elevada calidad de diseño y ejecución. En los casos de sustitución, la terminación deberá garantizar su *comfort* y seguridad: ser firmes, regulares y no resbaladizos.

### **Techos y falsos techos**

Artículo 489: Los techos y falsos techos valiosos serán conservados a menos que el deterioro de éstos afecte a más del 50 % del área. Serán recuperados y/o modificados, en dependencia de las exigencias funcionales de la intervención constructiva y de su valor intrínseco.

Artículo 490: Se permitirá la construcción de falsos techos, de modo tal que permitan la revisión periódica de la estructura.

## **4.7.4 Acciones sobre cubiertas**

### **Ampliaciones**

Artículo 491: Se permitirán ampliaciones en azotea, de 2,7 m de puntal obligatorio, retranqueadas por todas las fachadas, atendiendo a:

- a) Las edificaciones de una o dos plantas sólo se podrán ampliar un nivel.
- b) Las edificaciones de tres plantas o más se podrán ampliar dos niveles.
- c) Estas edificaciones nunca excederán la altura máxima establecida en la zona RIU en que se encuentran ubicadas.
- d) Se respetarán las crujías de retranqueo establecidas en las zonas RIU.

Artículo 492: Se permitirá ocupar con elementos funcionales no habitables (cajas de elevadores, tanques de agua, etc.) hasta el 50 % del área de azotea, en virtud de

requerimientos funcionales propios del edificio. Estos elementos se concentrarán y enmascararán adecuadamente.

### **Materiales**

Artículo 493: Los nuevos materiales en la protección de cubiertas deberán expresar similitud con los originales.

### **Sustitución**

Artículo 494: Las cubiertas del sistema constructivo de viga y losa, estado de deterioro, serán sustituidas totalmente.

Artículo 495: La sustitución total o parcial de cubiertas se realizará considerando su diseño original en cuanto a pendientes, volumetría y puntales, al menos en la primera crujía del inmueble.

## **4.7.5 Equipamiento de edificios**

### **Ascensores y otros elementos de accesibilidad vertical**

Artículo 496: Los ascensores de valor serán conservados de permitirlo su estado técnico. En caso de alto deterioro podrán ser sustituidos.

Artículo 497: Se permitirá la renovación de ascensores, siempre que se ajusten a las características tipológicas del inmueble, y puedan adaptarse a la nueva función. A partir de estas condicionales, se permitirá la introducción de ascensores, elevadores, etc. en espacios secundarios.

### **Otros componentes**

Artículo 498: Cuando en el inmueble se conserven elementos originales valiosos tales como campanas y mesetas de cocina, muebles sanitarios, brocales de pozos o aljibes, etc., podrán reubicarse en otros inmuebles. Cuando una nueva función requiera instalaciones adicionales éstas serán de carácter contemporáneo, de acuerdo con la tipología del inmueble.

Artículo 499: Dentro de la readaptación de inmuebles a nuevos usos podrán incluirse facilidades funcionales contemporáneas como, por ejemplo: acondicionadores de aire, calentadores solares, antenas de radio y televisión, pizarras telefónicas y otras redes técnicas requeridas que respetarán estrictamente la tipología, valores y disposición estructural y físico-espacial del inmueble.

Artículo 500: Cuando la nueva función requiera la colocación de elementos tecnológicos tales como antenas, calentadores, calderas, acondicionadores de aire, motores u otros, éstos serán incorporados mediante un diseño integral, a fin de enmascarar y proteger dichas instalaciones auxiliares.

#### **4.8 Intervención en inmuebles con grado de protección IV**

Artículo 501: Según el Decreto no. 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 29 de noviembre de 1979: “Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales”, capítulo VIII “De la Protección de Monumentos”, artículo 39, se define cuarto grado de protección como:

Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en el primer y segundo grado de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos, aunque deberá controlarse su uso, o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no se afecten ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos.

##### **4.8.1 Acciones constructivas generales y sobre sus elementos físico-espaciales**

###### **Carácter de las intervenciones**

Artículo 502: Serán permisibles la remodelación, la rehabilitación, la demolición parcial y la demolición total, y prohibidas las ampliaciones y la restauración.

Artículo 503: Se permitirán intervenciones dirigidas a mejorar la integración de éstas en el contexto urbano.

###### **Adaptación de usos**

Artículo 504: Se permitirán nuevos usos, así como los cambios requeridos en su espacialidad interior.

###### **Materiales**

Artículo 505: Se permitirá el uso de materiales y técnicas constructivas contemporáneos, teniendo en cuenta la integración al entorno.

##### **4.8.2 Acciones sobre fachadas**

###### **Elementos decorativos**

Artículo 506: Serán conservados y quedarán sujetos a posibles relocalizaciones los elementos decorativos de alto valor artístico.

#### **Elementos de protección**

Artículo 507: La reposición de elementos de carpintería se subordinará al mejoramiento del diseño de la fachada y/o a su integración al contexto urbano.

Artículo 508: Se permitirá la sustitución de unidades de herrería o madera utilizadas como protección de vanos o como barandas, siempre que el reemplazo conlleve mayor contextualización urbana.

Artículo 509: Se permitirán sustituciones de otros elementos de protección, cuando estas acciones impliquen mayor contextualización urbana.

#### **Elementos estructurantes**

Artículo 510: La modificación de las dimensiones y proporciones de muros, vanos, balcones, *loggias*, aleros, pretilas, cornisas, guardapolvos u otros componentes se subordinará al mejoramiento del diseño de la fachada, y/o a su integración al contexto urbano.

#### **Pinturas, enchapes y revestimientos**

Artículo 511: El tipo de pintura a usar y la tonalidad elegida contribuirán a integrar armónicamente el inmueble al contexto urbano.

Artículo 512: Se prohíbe retirar repellos, revoques y estucos en buen estado de conservación. El mantenimiento y preservación ante la acción del medio ambiente, se garantizará mediante la aplicación de productos protectores u otras técnicas dirigidas a lograr ese fin.

Artículo 513: Se permitirá retirar repellos, revoques y estucos originales cuando el rediseño de fachada lo requiera. Se prohíbe el uso de repello rústico.

### **4.8.3 Acciones sobre espacios y elementos interiores**

#### **Entrepisos**

Artículo 514: Se permitirá la construcción de entrepisos, siempre que no se proyecten en la fachada, y tengan un puntal libre mínimo de 2,4 m.

#### **Escaleras y rampas**

Artículo 515: La modificación y eliminación de escaleras se subordinará a los requerimientos funcionales del inmueble. Se admitirá demolición sólo ante un avanzado

deterioro. Se permitirá la construcción de escaleras y rampas que faciliten el funcionamiento del inmueble. En bien del *comfort* y la seguridad debe garantizarse una adecuada percepción sensorial de peldaños, descansos, barandas, pasamanos, así como que los pavimentos sean firmes, regulares y no resbaladizos.

### **Galerías**

Artículo 516: Se permitirá la ocupación de galerías en edificios dedicados a vivienda de interés social.

Artículo 517: Se permitirá el cierre de galerías en edificios dedicados a vivienda de interés social.

### **Patios, traspacios y patinejos**

Artículo 518: Los patios podrán ser ocupados por construcciones permanentes siempre que la ocupación no rebase el coeficiente de ocupación del suelo (COS).

### **Vanos**

Artículo 519: Se permitirán el cierre, la apertura y/o la modificación de vanos, que tiendan a una recalificación general del inmueble.

### **Zaguanes**

Artículo 520: En el caso de existir zaguanes, se prohibirán entrepisos y otras construcciones y/o modificaciones.

### **Arcos**

Artículo 521: La modificación de arcos en galerías, balcones o terrazas se subordinará a los requerimientos funcionales del inmueble y a su recalificación general.

### **Balcones**

Artículo 522: Se permitirán la modificación y eliminación de balcones, atendiendo a los requerimientos funcionales del inmueble y a su recalificación general.

### **Carpintería y herrería**

Artículo 523: Las acciones de reparación, sustitución o modificación de elementos de carpintería y herrería, se realizarán en función de mejorar la calidad estética y el funcionamiento del inmueble.

#### **Elementos decorativos y artísticos**

Artículo 524: En el caso de existir en el inmueble elementos decorativos como esculturas, fuentes, zócalos, cenefas y otros, serán conservados según la imagen original de éstos, y se permitirá su reubicación.

#### **Muros y elementos estructurales**

Artículo 525: La reparación de muros y columnas, así como la sustitución total o parcial de elementos estructurales, podrá realizarse con materiales y técnicas contemporáneas.

#### **Pisos y pavimentos**

Artículo 526: Se permitirá la modificación y reposición de pisos y pavimentos. Su terminación garantizará seguridad y *confort*; que sean ser firmes, regulares y no resbaladizos.

#### **Techos y falsos techos**

Artículo 527: La conservación de los falsos techos valiosos se subordinará a los requerimientos funcionales del inmueble.

Artículo 528: Se permitirá la construcción de falsos techos, de modo tal que su ejecución permita el registro periódico de la estructura.

### **4.8.4 Acciones sobre cubiertas**

#### **Ampliaciones**

Artículo 529: Se permitirán ampliaciones en azotea, de 2,75 m de puntal obligatorio, retranqueadas a la segunda crujía por todas las fachadas, atendiendo a:

- a) Las edificaciones de una o dos plantas sólo se podrán ampliar un nivel.
- b) Las edificaciones de tres plantas o más se podrán ampliar dos niveles.
- c) Estas edificaciones nunca excederán la altura máxima establecida en la zona RIU donde se encuentran ubicadas.
- d) Se respetarán las crujías de retranqueo establecidas en las zonas RIU.

Artículo 530: Se permitirá ocupar con elementos funcionales no habitables (cajas de elevadores, tanques de agua, etc.) hasta el 50 % del área de azotea, en virtud de los requerimientos funcionales propios del edificio. Estos elementos se concentrarán y enmascararán adecuadamente.

### **Materiales**

Artículo 531: Se podrán usar materiales contemporáneos afines a los predominantes en el contexto urbano.

### **Sustitución**

Artículo 532: En caso de alto deterioro, se permitirá la sustitución parcial o total de cubiertas.

Artículo 533: Ante deterioro de cubiertas del sistema constructivo de viga y losa se procederá a la sustitución total.

## **4.8.5 Equipamiento de edificios**

### **Ascensores**

Artículo 534: Los ascensores de valor serán conservados, de permitirlo su estado técnico. En caso de alto deterioro podrán ser sustituidos. Se permitirá la introducción de nuevos ascensores, elevadores, etc. en espacios secundarios, siempre que se respeten las características tipológicas del inmueble.

### **Otros componentes**

Artículo 535: Cuando en el inmueble se conserven elementos originales valiosos tales como campanas y mesetas de cocina, muebles sanitarios, brocales de pozos o aljibes, etc., podrán reubicarse en otros inmuebles.

Artículo 536: Dentro de la readaptación de usos en inmuebles podrán incluirse facilidades funcionales contemporáneas como, por ejemplo: acondicionadores de aire, calentadores solares, antenas de radio y televisión, pizarras telefónicas y otras redes técnicas requeridas que respetarán estrictamente la tipología y disposición estructural del inmueble.

Artículo 537: Cuando la nueva función requiera la colocación de elementos tecnológicos tales como antenas, calentadores, calderas, acondicionadores de aire,

motores y otros, éstos serán incorporados mediante un diseño integral, a fin de enmascarar y proteger dichas instalaciones auxiliares.

#### **4.9 Usos en inmuebles, según tipología arquitectónica**

Artículo 538: Con el fin de conservar los usos tradicionales y, ante la incorporación de funciones novedosas demandadas por el desarrollo y la centralidad del conjunto urbano, se permitirá el reuso adaptativo, siempre que el mismo sea compatible con los principios de la protección de los valores, particularmente aquellos derivados de la integridad tipológica de las edificaciones.

Artículo 539: Atendiendo a las características funcionales del Centro Histórico, se establecen categorías de usos preferentes, permisibles, restringidos y prohibidos asociados a los diferentes grupos tipológicos funcionales (doméstico, religioso, civil-público, industrial y defensivo), y a las familias tipológicas que incluyen dichos grupos.

##### **4.9.1 Tipología doméstica**

###### **Familia tipológica: unifamiliar uniplanta**

###### **Simple**

Artículo 540: El uso del suelo para los inmuebles del tipo unifamiliar uniplanta simple, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Preferente.
- b) Residencial multifamiliar: Prohibido.
- c) Residencial especial: Permisible.
- d) Residencial de arrendamiento: Permisible.
- e) Alojamiento: Prohibido.
- f) Administración: Prohibido.
- g) Comercio: Permisible.
- h) Gastronomía: Permisible.
- i) Salud: Permisible.
- j) Educación: Permisible.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Prohibido.
- m) Cultura: Permisible.
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Restringido.

- p) Servicios avanzados: Prohibido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Complejo**

Artículo 541: El uso del suelo para los inmuebles del tipo unifamiliar uniplanta complejo, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Permisible.
- b) Residencial multifamiliar: Permisible.
- c) Residencial especial: Preferente.
- d) Residencial de arrendamiento: Permisible.
- e) Alojamiento: Permisible.
- f) Administración: Restringido.
- g) Comercio: Permisible.
- h) Gastronomía: Permisible.
- i) Salud: Permisible.
- j) Educación: Permisible.
- k) Deporte: Restringido.
- l) Recreación: Permisible.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Restringido.
- p) Servicios avanzados: Prohibido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Familia tipológica: Unifamiliar de dos o más plantas**

#### **Simple**

Artículo 542: El uso del suelo para los inmuebles del tipo unifamiliar de dos o más plantas simple, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Preferente.
- b) Residencial multifamiliar: Permisible.
- c) Residencial especial: Restringido.
- d) Residencial de arrendamiento: Permisible.

- e) Alojamiento: Permisible.
- f) Administración: Restringido.
- g) Comercio: Restringido.
- h) Gastronomía: Restringido.
- i) Salud: Restringido.
- j) Educación: Restringido.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Restringido.
- m) Cultura: Permisible.
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Prohibido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Complejo, y complejo de entresuelo**

Artículo 543: El uso del suelo para los inmuebles del tipo unifamiliar de dos o más plantas complejo y complejo con entresuelo, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Preferente.
- c) Residencial especial: Permisible.
- d) Residencial de arrendamiento: Permisible.
- e) Alojamiento: Preferente.
- f) Administración: Permisible.
- g) Comercio: Permisible.
- h) Gastronomía: Permisible.
- i) Salud: Permisible.
- j) Educación: Permisible.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Permisible.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Permisible.
- o) Servicios básicos: Restringido.
- p) Servicios avanzados: Permisible.

- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Complejo de vestíbulo**

Artículo 544: El uso del suelo para los inmuebles del tipo unifamiliar de dos o más plantas complejo con vestíbulo, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Preferente.
- b) Residencial multifamiliar: Restringido.
- c) Residencial especial: Restringido.
- d) Residencial de arrendamiento: Permisible.
- e) Alojamiento: Restringido.
- f) Administración: Restringido.
- g) Comercio: Restringido.
- h) Gastronomía: Restringido.
- i) Salud: Restringido.
- j) Educación: Permisible.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Permisible.
- m) Cultura: Permisible.
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Restringido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Familia tipológica: Multifamiliar**

#### **Ciudadela**

Artículo 545: El uso del suelo para los inmuebles del tipo ciudadela, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Preferente.
- c) Residencial especial: Preferente.
- d) Residencial de arrendamiento: Restringido.
- e) Alojamiento: Permisible.

- f) Administración: Restringido.
- g) Comercio: Restringido.
- h) Gastronomía: Restringida.
- i) Salud: Permisible.
- j) Educación: Permisible.
- k) Deporte: Permisible.
- l) Recreación: Permisible.
- m) Cultura: Permisible
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Prohibido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Edificio de apartamentos**

Artículo 546: El uso del suelo para los inmuebles del tipo edificio de apartamentos, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Preferente.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Permisible.
- e) Alojamiento: Permisible.
- f) Administración: Prohibido.
- g) Comercio: Prohibido.
- h) Gastronomía: Prohibido.
- i) Salud: Prohibido.
- j) Educación: Prohibido.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Prohibido.
- m) Cultura: Prohibido.
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Prohibido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.

r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Familia tipológica: Mixto**

#### **Mixto con vivienda unifamiliar y Mixto con apartamentos**

Artículo 547: El uso del suelo para los inmuebles del tipo Mixto con vivienda unifamiliar y Mixto con apartamentos, para las plantas bajas, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Restringido.
- b) Residencial multifamiliar: Restringido.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Prohibido.
- e) Alojamiento: Prohibido.
- f) Administración: Permisible.
- g) Comercio: Preferente.
- h) Gastronomía: Preferente.
- i) Salud: Restringido.
- j) Educación: Restringido.
- k) Deporte: Preferente.
- l) Recreación: Preferente.
- m) Cultura: Permisible.
- n) Religioso: Permisible.
- o) Servicios básicos: Permisible.
- p) Servicios avanzados: Preferente.
- q) Almacenes y talleres: Preferente.
- r) Estacionamiento: Permisible.

Artículo 548: El uso del suelo para el resto de los niveles en los inmuebles del tipo mixto con vivienda unifamiliar y mixto con apartamentos, se regirá según lo dispuesto para los inmuebles del tipo de dos o más plantas simple, o para aquellos del tipo edificios de apartamentos, según corresponda el caso.

### **4.9.2 Tipología civil-pública**

#### **De planta libre**

Artículo 549: El uso del suelo para los inmuebles del tipo de planta libre típica, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.

- b) Residencial multifamiliar: Prohibido.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Prohibido.
- e) Alojamiento: Prohibido.
- f) Administración: Permisible.
- g) Comercio: Preferente.
- h) Gastronomía: Preferente.
- i) Salud: Restringido.
- j) Educación: Permisible.
- k) Deporte: Preferente.
- l) Recreación: Preferente.
- m) Cultura: Permisible.
- n) Religioso: Permisible.
- o) Servicios básicos: Restringido.
- p) Servicios avanzados: Preferente.
- q) Almacenes y talleres: Permisible.
- r) Estacionamiento: Permisible.

### **De espacio central vertical**

Artículo 550: El uso del suelo para los inmuebles del tipo con espacio central vertical, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Prohibido.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Prohibido.
- e) Alojamiento: Preferente.
- f) Administración: Preferente.
- g) Comercio: Preferente.
- h) Gastronomía: Permisible.
- i) Salud: Permisible.
- j) Educación: Preferente.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Permisible.
- m) Cultura: Permisible.

- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Permisible.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

Artículo 551: El uso de suelo para los inmuebles del tipo teatro, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Prohibido.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Prohibido.
- e) Alojamiento: Preferente.
- f) Administración: Preferente.
- g) Comercio: Prohibido.
- h) Gastronomía: Prohibido.
- i) Salud: Prohibido.
- j) Educación: Restringido.
- k) Deporte: Restringido.
- l) Recreación: Preferente.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Restringido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Prohibido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Edificio singular**

Artículo 552: El uso del suelo para los inmuebles del tipo edificio singular, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Prohibido.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Prohibido.

- e) Alojamiento: Prohibido.
- f) Administración: Restringido.
- g) Comercio: Permisible.
- h) Gastronomía: Permisible.
- i) Salud: Prohibido.
- j) Educación: Prohibido.
- k) Deporte: Restringido.
- l) Recreación: Preferente.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Permisible.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Preferente.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

#### **4.9.3 Tipología industrial**

##### **Nave**

Artículo 553: El uso del suelo para los inmuebles del tipo nave, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Restringido.
- c) Residencial especial: Permisible.
- d) Residencial de arrendamiento: Permisible.
- e) Alojamiento: Permisible.
- f) Administración: Restringido.
- g) Comercio: Preferente.
- h) Gastronomía: Permisible.
- i) Salud: Prohibido.
- j) Educación: Restringido.
- k) Deporte: Preferente.
- l) Recreación: Preferente.
- m) Cultura: Permisible.
- n) Religioso: Restringido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.

- p) Servicios avanzados: Permisible.
- q) Almacenes y talleres: Preferente.
- r) Estacionamiento: Preferente.

### **Grandes estructuras portantes**

Artículo 554: El uso del suelo para los inmuebles del tipo edificio industrial, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Restringido.
- c) Residencial especial: Restringido.
- d) Residencial de arrendamiento: Restringido.
- e) Alojamiento: Restringido.
- f) Administración: Permisible.
- g) Comercio: Preferente.
- h) Gastronomía: Preferente.
- i) Salud: Prohibido.
- j) Educación: Permisible.
- k) Deporte: Preferente.
- l) Recreación: Preferente.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Permisible.
- q) Almacenes y talleres: Preferente.
- r) Estacionamiento: Restringido.

#### **4.9.4 Tipología religiosa**

##### **Convento**

Artículo 555: El uso del suelo para los inmuebles del tipo convento, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Restringido.
- c) Residencial especial: Permisible.
- d) Residencial de arrendamiento: Preferente.

- e) Alojamiento: Preferente.
- f) Administración: Restringido.
- g) Comercio: Restringido.
- h) Gastronomía: Restringido.
- i) Salud: Permisible.
- j) Educación: Preferente.
- k) Deporte: Restringido.
- l) Recreación: Restringido.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Permisible.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Restringido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

### **Iglesia**

Artículo 556: El uso del suelo para los inmuebles del tipo iglesia, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Prohibido.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Prohibido.
- e) Alojamiento: Prohibido.
- f) Administración: Prohibido.
- g) Comercio: Restringido.
- h) Gastronomía: Restringido.
- i) Salud: Prohibido.
- j) Educación: Prohibido.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Restringido.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Preferente.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Prohibido.

- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

#### **4.9.5 Tipología militar**

##### **Castillos**

Artículo 557: El uso del suelo para los inmuebles del tipo castillo, se regirá según se dispone:

- a) Residencial unifamiliar: Prohibido.
- b) Residencial multifamiliar: Prohibido.
- c) Residencial especial: Prohibido.
- d) Residencial de arrendamiento: Prohibido.
- e) Alojamiento: Permisible.
- f) Administración: Prohibido.
- g) Comercio: Permisible.
- h) Gastronomía: Permisible.
- i) Salud: Prohibido.
- j) Educación: Prohibido.
- k) Deporte: Prohibido.
- l) Recreación: Preferente.
- m) Cultura: Preferente.
- n) Religioso: Prohibido.
- o) Servicios básicos: Prohibido.
- p) Servicios avanzados: Prohibido.
- q) Almacenes y talleres: Prohibido.
- r) Estacionamiento: Prohibido.

##### **Muralla**

Artículo 558: Dada su cualidad de restos arqueológicos, en los inmuebles del tipo Muralla, sólo se admiten usos culturales.

## CAPÍTULO 5: REGULACIONES ESPECIALES DE INTENSIDAD URBANA

### 5. REGULACIONES ESPECIALES DE INTENSIDAD URBANA

#### 5.1 Espacios públicos y áreas verdes

Artículo 559: En virtud de sus características, los espacios públicos del Centro Histórico se clasifican en plazas, plazuelas, paseos arbolados, parques urbanos, microparques y parques infantiles.

##### 5.1.1 Clasificación del espacio público

- a) Plazas de: Armas, Vieja, San Francisco, la Catedral, Santo Cristo del Buen Viaje.
- b) Plazuelas de: Albear, Belén, El Ángel, Espíritu Santo, La Merced, Las Ursulinas, San Felipe de Neri, San Francisco el Nuevo, Santa Catalina de Sena, Santa Clara, San Isidro, Santa Teresa, Santo Domingo y Supervielle.
- c) Paseos arbolados: Del Prado y Alameda de Paula.
- d) Parques urbanos: Central, De la Fraternidad Americana, Del Agrimensor, De los Enamorados, “José de la Luz y Caballero”, “América Arias”, “Cervantes” (San Juan de Dios), De los Marineros, De los Estudiantes de Medicina, Plaza “13 de Marzo”, Del Anfiteatro, De La Punta y “Aracelio Iglesias”.
- e) Microparques.
- f) Parques infantiles.

(Ver 8.5 y 8.14)

##### 5.1.2 Ocupación del espacio público

Artículo 560: Los establecimientos gastronómicos podrán extender sus servicios hacia el espacio público, mediante la ubicación de mesas y asientos, ya sea con carácter desmontable o permanente siempre que cumplan las condicionales siguientes:

- a) El área a ocupar no excederá a los límites del establecimiento al que se vincula.
- b) Podrán colocarse en portal público, siempre que éste tenga un ancho no menor de 2,50 m y reserve, al menos, 1,50 m de franja para la circulación peatonal. Además, reservará un espacio de intercolumnio para el libre acceso al establecimiento desde el exterior.
- c) Podrán colocarse en aceras, cuando ésta tenga un ancho no menor de 3,00 m y reserve –al menos–, 1,50 m de franja libre para la circulación peatonal.

- d) Podrán colocarse en calles cerradas al tráfico vehicular, inmediatas a la acera, y llegar hasta el 33 % del ancho de la calzada, si el establecimiento tiene en su frente otro establecimiento con interés de proyectarse hacia el espacio público; en caso contrario, podrán extenderse hasta el 50 % del ancho de la calle.
- e) Podrán colocarse mesas inmediatas a la acera, en plazas y plazuelas cerradas al tráfico vehicular, mientras no ocupen más del 33 % del frente del espacio público. Eventualmente se permitirá ocupar espacios mayores, en dependencia de actividades festivas internacionales, nacionales o de interés local.
- f) En todos los casos se reservará una franja de 1,50 m como mínimo entre el espacio ocupado por diferentes establecimientos, para favorecer la circulación peatonal entre ellos.
- g) En las extensiones en aceras, calles, plazas y plazuelas, se permitirá la colocación de toldos o sombrillas para la protección solar. Si esos elementos fueran de soporte vertical, se colocarán empotrados a nivel.
- h) En las extensiones en aceras y calles, se permitirá la colocación de macetas u otros elementos ligeros que favorezcan la delimitación perimetral, siempre que no obstruyan la circulación peatonal.
- i) En portales públicos y aceras se colocarán las mesas, asientos, maceteros o cualquier otro elemento de mobiliario, a una distancia no menor de 0,05 m de los muros y columnas, de manera que puedan ser retirados con facilidad.

Artículo 561: Se permitirá la colocación de kioscos u otros elementos fijos, sin vinculación directa con ningún establecimiento, en parques y aceras de más de 3,00 m, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) El funcionamiento de ellos no obstaculizará la circulación peatonal, y no obstruirá las visuales espaciales del conjunto. Cuando se ubiquen en portales, se reservarán al menos 1,50 m de franja libre para la circulación peatonal.
- b) En su construcción se utilizarán materiales ligeros.
- c) En ellos se comercializarán productos como prensa escrita, flores, bebidas, alimentos ligeros, envasados o preelaborados. Se prohibirá la ubicación de servicios sanitarios, instalaciones y áreas para la cocción de alimentos y fregado, así como tanques de agua elevados.
- d) Cuando se pretenda colocar más de dos en un mismo espacio público, la ubicación dependerá de un esquema de funcionamiento espacial.

Artículo 562: Se permitirá la ubicación en el espacio público de elementos móviles para

la venta de prensa escrita, flores, bebidas y alimentos ligeros, siempre que el funcionamiento de éstos no obstaculice la circulación peatonal. La ubicación de dos o más en un mismo espacio público estará sujeta a un estudio de funcionamiento espacial. Estas estructuras serán ligeras y desmontables y se retirarán cada día, al concluir el horario establecido para el servicio público.

Artículo 563: Se permitirá la ocupación ocasional del espacio público (plazas, plazuelas, parques o vías), con ferias que comercialicen productos culturales y alimentos ligeros.

Artículo 564: Se prohíben los mercados ambulantes; esta actividad se desarrollará en locales apropiados a tales fines.

Artículo 565: Se prohíbe la ocupación periódica del espacio público con cualquier instalación fija o móvil que comercialice productos agropecuarios.

### **5.1.3 Acciones sobre el espacio público**

Artículo 566: Las acciones ejecutadas por personas naturales o jurídicas sobre vías urbanas, no podrán modificar el carácter público de éstas.

Artículo 567: Cualquier modificación en la morfología de las aceras y contenes estará sujeta a proyectos detallados de accesibilidad, condicionados por la entrada de vehículos y la libre circulación de personas, especialmente aquellas con discapacidad.

Artículo 568: Cuando sea necesario romper el pavimento del espacio público o de interiores, con el objetivo de realizar reparaciones o nuevas inversiones, se organizarán los trabajos de forma tal que la afectación dure el menor tiempo posible y pueda restablecerse de forma adecuada y rápida la condición inicial del pavimento o piso. Se evitará romper, hasta tanto no se disponga de lo necesario para ejecutar los trabajos con carácter inmediato. Todo este proceso es responsabilidad de la entidad que ejecuta los trabajos.

Artículo 569: Se respetarán los niveles establecidos en aceras y portales. Si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o gradas, el propietario u ocupante se retirará sobre su parcela o edificación para obtener la altura o descanso correspondiente, y construir la rampa o peldaños necesarios. Se prohíben los salientes sobre la vía pública.

Artículo 570: Exceptuando el parque “Cervantes” (San Juan de Dios) sujeto a proyecto de remodelación, toda intervención en plazas, plazuelas, paseos y, en general, en espacios públicos históricos será de restauración, por lo tanto se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Conservar la morfología, diseño y materiales tradicionales; las áreas verdes, los elementos conmemorativos, ornamentales y de mobiliario urbano originales, así como el carácter peatonal, atendiendo a criterios de accesibilidad universal.
- b) La introducción de cualquier elemento de mobiliario urbano, ornamental o conmemorativo, conllevará un estudio general, de modo que se garantice la coherencia en cuanto al perfil y la volumetría de estos espacios públicos en relación con la imagen urbana.

Artículo 571: En espacios públicos y jardines de edificaciones con grado de protección I y II, toda intervención será de conservación.

Artículo 572: Se permitirá la incorporación o sustitución de vegetación en los espacios públicos, siempre que estas acciones contribuyan al mejoramiento estético y ambiental del entorno. Se estimulará la siembra de especies capaces que reduzcan la contaminación por gases, polvo, y ruido. En áreas próximas al mar se sembrarán especies resistentes a las condiciones climáticas y a los altos niveles de salinidad.

Artículo 573: Se conservarán los ponches en acera. La apertura de nuevos será excepcional, sujeta a estudios.

## **5.2 Edificios públicos representativos**

Artículo 574: Los edificios públicos representativos serán preservados íntegramente; se permitirá la jerarquización de éstos mediante iluminación artística u ornamental, cuidado y preservación de elementos delimitadores, de señalética o de áreas verdes, en caso de poseerlas.

Artículo 575: Se permitirá la utilización de determinados elementos arquitectónicos y urbanísticos (volumetría, color, mobiliario urbano, materiales, iluminación) para realzar y jerarquizar edificios públicos y representativos (en obras nuevas), fundamentalmente en la zona RIU alta (III).

## **5.3 Infraestructura técnica**

Artículo 576: Se determina la conservación, rehabilitación y completamiento del sistema de redes técnicas y de sus instalaciones, la realización de inversiones y obras para mejorar el servicio y evitar la contaminación ambiental, la inclusión de nuevas redes de tecnología contemporánea, y reordenar aquellas que afectan la imagen urbana de los inmuebles. Además se dispone que:

- a) Ante reparación, sustitución o incorporación de tramo de redes se tramitará

la licencia correspondiente, para cuya aprobación el Grupo de Redes de la Ciudad emitirá los criterios que permitan compatibilizar dicha acción con el resto de los sistemas.

- b) Se cumplirá de forma rigurosa la observancia de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones, conductos y redes aéreas a nivel o soterradas, así como cualquier otra disposición establecida en particular por las entidades facultadas en dichos servicios técnicos urbanos.
- c) Si durante la ejecución de obras que impliquen excavaciones fuesen detectados hallazgos arqueológicos, se procederá de inmediato a la paralización de la obra y a su comunicación al Gabinete de Arqueología de la Oficina del Historiador (ver 3.1.5).

Artículo 577: Se permitirá la colocación de redes técnicas en fachadas, únicamente cuando no impliquen daño físico a la edificación, o enrarezcan su imagen.

Artículo 578: Todo nuevo servicio de infraestructura técnica, o ampliación de la demanda que requiera tanques, cisternas, cámara de transformadores, equipos de climatización y otros, serán colocados únicamente dentro de la propia edificación y/o parcela.

### **5.3.1 Red eléctrica exterior e interior**

Artículo 579: El suministro de energía eléctrica a cualquier instalación se realizará mediante la acometida, aérea o soterrada, con independencia del tipo de red eléctrica de distribución de la cual se alimente. En ningún caso la acometida podrá tener una longitud mayor de 25 m. Los conductores soterrados, al salir de la tierra, se alojarán en conductos o canalizaciones aprobados por las normas eléctricas. Las canalizaciones adosadas a los postes se prolongarán, desde un punto situado por debajo del nivel del suelo, hasta 2,50 m de altura. Los equipos de medición se instalarán en el punto más próximo a la entrada de alimentación de la instalación.

Artículo 580: Excepcionalmente serán permisibles acometidas aéreas, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicadas a no menos de 3 m, por encima de cualquier acera o nivel del suelo.
- b) Estar ubicadas a no menos de 3,60 m, por encima de vías con circulación vehicular, o áreas de estacionamiento donde no haya tránsito de camiones.
- c) Estar ubicadas a no menos de 4,50 m, si hay tránsito de camiones.

- d) Estar ubicadas a no menos de 5,40 m, sobre paseos, plazas, plazuelas y parques.
- e) Estar ubicadas a no menos de 1,00 m, respecto a ventanas, puertas, salidas de emergencia o sitios similares.
- f) El punto de retención de los conductores de acometida no estará a menos de 3,00 m sobre el nivel del suelo, y tendrá una resistencia capaz de soportar con seguridad, el esfuerzo mecánico impuesto por la acometida.

Artículo 581: Cuando la red eléctrica de distribución sea aérea, los transformadores se montarán a una altura en la cual su punto más bajo esté a no menos de 5,40 m del nivel del suelo; en ningún caso el transformador coincidirá con vano alguno del inmueble colindante.

Artículo 582: Los cierres de los locales que contengan las cámaras de transformadores ubicados al interior de inmuebles responderán al diseño arquitectónico de la edificación, y las que se construyan en inmuebles ruinosos o solares yermos, se ejecutarán de forma tal que admitan enmascaramiento futuro ante rehabilitación o nueva construcción.

Artículo 583: Los registros de cámaras soterradas, las cajas seccionales, las cajas QD y las rejillas de reventilación de las cámaras permanecerán correctamente tapadas.

Artículo 584: Las baterías de metros contadores o medidores de energía estarán ubicadas en espacios de fácil acceso, a la entrada del edificio. Serán objeto del debido mantenimiento y permanecerán convenientemente protegidos.

Artículo 585: Todo lo concerniente a electricidad interior se regirá por lo estipulado sobre el tema en las Bases de Diseño de las Normas Cubanas de 1999.

### **5.3.2 Iluminación exterior**

Artículo 586: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 587: En los casos de la iluminación de realce, todos los elementos componentes del sistema quedarán ocultos, y protegidos si son empotrados en algún lugar de tránsito público.

Artículo 588: Los valores restrictivos de los parámetros luminotécnicos y las características más importantes que se adoptarán para cada tipo de espacio público a iluminar serán los siguientes:

**02TABLA1 CAPÍTULO 5**

Notas:

1. En el caso de las vías arteriales y colectoras constituye excepción la Avenida del Puerto –desde la Punta hasta O’Reilly–, donde se utilizarán los valores siguientes: ilumin. 20 lux; fuente HM; efic. Lum. >70 lm/W; temp. color  $\geq 3000$  °K, IRC  $\geq 80$ ; óptica Asim.-Viaria.
2. La óptica viaria permite mayor distancia entre los postes, con la consiguiente reducción del número de luminarias, del impacto visual y los costos de inversión, mantenimiento y consumo energético.
3. La óptica Lama de luz, por su control del flujo luminoso, responde a las exigencias de alumbrado de calles estrechas o pasajes de centros históricos, y evitar el deslumbramiento y la luz parasitaria.
4. En el caso de las calles locales, la iluminancia en las intersecciones será de 7,5 lux.
5. Los valores asignados a plazas, plazuelas, parques y áreas verdes tienen carácter orientativo, dado el tratamiento individual que requiere cada uno de esos espacios.

Artículo 589: Las luminarias del sistema de alumbrado público podrán colocarse en:

- a) Postes (siempre que no obstruyan la circulación peatonal y vehicular), fundamentalmente en vías arteriales y colectoras.
- b) Adosadas a la pared a mediación de cuadra (no sobresaldrán más de 0,60 m desde la línea de la fachada y a una altura mínima de 3 m).
- c) Adosadas a la pared en intersecciones de vías locales (podrán sobresalir en ángulo desde la línea de la fachada, hacia el cruce de los ejes de ambas vías y a una altura mínima de 5 m).
- d) Suspendidas en los techos de portales públicos, a una altura mínima de 3 m, alineadas según los ejes de los intercolumnios.

Artículo 590: La iluminación del espacio público dependerá del nivel de actividad en éste, por tanto la variación de la intensidad de la iluminación se establece de acuerdo con el siguiente horario:

–De la puesta del sol hasta las 20:00 horas.

–De las 20:00 horas hasta las 24:00 horas.

–De las 24:00 horas hasta las 03:00 horas.

–De las 03:00 horas hasta el amanecer.

Se utilizarán programadores horarios que podrán ser variados atendiendo a las necesidades que se deriven de celebraciones y festividades públicas. Los ajustes serán competencia del personal especializado en el alumbrado del Centro Histórico.

### **5.3.3 Red de corrientes débiles**

Artículo 591: Se permitirá la colocación de gabinetes de telefonía adosados y/o empotrados en los paramentos de los edificios. Se prohíbe ubicarlos en áreas de vanos o interrumpiendo elementos decorativos de carpintería y herrería.

Artículo 592: Los gabinetes telefónicos se ubicarán en el interior de los inmuebles, según soluciones idóneas en cada caso; se prohíbe su montaje en aceras.

Artículo 593: Las redes para servicio de telefonía, televisión, audio, e informática, se harán totalmente soterradas; se prohíben los cruzamientos aéreos de todo tipo.

Artículo 594: Las cajas terminales estarán correctamente tapadas y los bajantes debidamente organizados y grampeados, lo cual será responsabilidad de la entidad proveedora de esos servicios.

Artículo 595: El servicio de televisión internacional se brindará por cable. Se prohíbe la instalación de antenas receptoras dispersas en las azoteas de las nuevas inversiones. El centro de recepción y distribución de la señal será centralizado.

### **5.3.4 Red de alcantarillado y drenaje pluvial**

Artículo 596: Se prohíbe la interconexión entre redes de diferente sistema, tanto de edificaciones como externas.

Artículo 597: No se permite descargar a la red de canalizaciones de desechos fecales ningún residual de petróleo, grasa, aceites, gasolina o similares, sin el tratamiento adecuado.

### **5.3.5 Red de gas manufacturado**

Artículo 598: En el caso de la red de gas manufacturado se cumplirán con todo rigor, de forma obligatoria, las fajas y distancias de protección, las restricciones a las nuevas construcciones y a las existentes, y las medidas de protección en los alrededores de las instalaciones o puntos de regulación de gas.

## **5.4 Vías públicas y estacionamiento**

Artículo 599: Se determina la conservación y rehabilitación de la red vial, respetando estrictamente su estructura morfológica y perfiles característicos:

- a) Fachada-acera-calle-acera-fachada (sección más común).
- b) Fachada-portal-acera-calle-acera-portal-fachada (en plazas y vías

principales).

- c) Fachada-portal-acera-calle-acera-fachada (en vías principales).
- d) Fachada-portal-acera-calle-acera-mar (en vías de borde).
- e) Fachada-acera-calle-acera-mar (en vías de borde).

Artículo 600: Según la norma Clasificación funcional de vías urbanas, NC 53-80, la vialidad se clasifica de acuerdo con:

a) Vías o arterias principales

- Malecón
- Avenida del Puerto
- San Pedro
- Desamparados
- Monte (Máximo Gómez)

b) Calles arteriales menores

- Reina
- Dragones
- San Lázaro

c) Calles colectoras

- Prado
- Zulueta
- Egido
- Monserrate
- Avenida de las Misiones

d) Calles locales

- La red de vías locales está conformada por las 79 calles restantes del territorio, todas de bajas velocidades y moderado volumen de circulación.
- No se admite la circulación del transporte público de pasajeros.

Según el uso tradicional y/o funcional, la vialidad, en tanto espacio público, se clasifica en:

e) Corredores comerciales

- Obispo
- O'Reilly
- Muralla

f) Ejes de interconexión

- Cuarteles
- Amargura
- Teniente Rey
- Paula
- Oficios
- Mercaderes
- San Ignacio
- Cuba
- Compostela

Artículo 601: Otras disposiciones referidas a la red vial y a la peatonalización son:

- a) Podrán transformarse en vías peatonales los tramos de vías de intenso tráfico de peatones, generado por la existencia de servicios a la población u otros, y como parte de proyectos urbanísticos aprobados.
- b) Podrá ejecutarse el cierre parcial o total de una vía, de forma excepcional, ante eventos transitorios como: demolición, reparación o construcción de edificios, redes técnicas u otros objetos de obra, por un período de hasta seis meses, previo documento de aprobación de las autoridades competentes que podrá renovarse sólo en situaciones extraordinarias.
- c) Las intersecciones más conflictivas de la vialidad principal, podrán solucionarse a partir de pasos peatonales soterrados o a nivel, según se requiera y sea factible, con exclusión de los pasos peatonales elevados.
- d) Será regulado el tránsito de transporte pesado y de carga por la red vial principal.
- e) En vías locales, se prohíbe el tránsito de vehículos de carga y de transporte colectivo con de más de 3,50 toneladas, así como de vehículos ligeros con remolque.

Artículo 602: Referido al estacionamiento:

- a) Se admite en todas las vías, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 60 –Código de Vialidad y Tránsito– y el Decreto Ley 231 que lo modifica.
- b) Se admite en parte del cuerpo de los edificios de servicios, viviendas y mixtos, o en su totalidad –como garaje de estacionamiento–, donde puede ocupar total o parcialmente, sótanos, semisótanos u otros niveles de la edificación.
- c) Se admite soterrado en uno o más niveles del espacio público.
- d) Se admite en parcelas libres, únicamente con carácter temporal.

- e) Se prohíbe en cualquier área no dispuesta a ese fin, tales como: locales y parcelas libres –sin previa autorización–, aceras y portales u otras áreas del espacio público señalizadas con prohibiciones de acceso y estacionamiento vehicular.
- f) Se prohíbe el estacionamiento en el área de plazas, plazuelas y otras áreas peatonales.
- g) Los estacionamientos fuera de la vía, previstos para cualquier instalación turística, de servicio, inmobiliaria, etc., brindarán servicio adicional a los residentes y público, de acuerdo con la disponibilidad de capacidades.

Artículo 603: Los promotores e inversionistas preverán soluciones para satisfacer la demanda de estacionamiento que generen las nuevas instalaciones. Cuando la demanda sea superior a tres vallas será de carácter obligatorio conciliarlas con el Plan Maestro, de acuerdo con la disponibilidad y posible localización de aparcamientos. La demanda mínima de vallas de estacionamiento requeridas por la instalación deberá calcularse a partir de los siguientes indicadores generales:

## 02TABLA2CAPÍTULO5

### **5.5 Áreas de penetración del mar**

Artículo 604: Se define como Zona de Restricciones Especiales por la penetración del mar a la zona urbana adyacente al litoral, en cuya franja se producen periódicamente, desastres naturales, con mayores o menores daños a las construcciones, afectaciones al mobiliario urbano, a los componentes de la estructura vial y redes técnicas soterradas o aéreas, y que representan riesgos para la vida humana.

Artículo 605: A los efectos de las presentes regulaciones urbanísticas la referida área, se divide, a su vez, en dos subzonas o áreas según el nivel de riesgo:

- a) Zona Primaria de Riesgo: Caracterizada por el mayor nivel de penetración del mar, con la presencia de impactos directos de las olas en cualesquiera de sus intensidades, cuya definición internacional la identifica como “la porción de la zona que tiene sus áreas adyacentes al litoral, donde ocurren mayores daños en las construcciones, pérdidas total o parcial del mobiliario de éstas y del urbano, y presentan un alto riesgo para la vida humana, en la zona muy cercana al litoral por el efecto directo del mar y, en el resto, por el nivel que alcanzan las inundaciones que se generan”.

- b) Zona Secundaria de Riesgo: La delimitada entre la Zona Primaria y el borde exterior o derrotero de la zona total de riesgo. De acuerdo con su definición: “está situada a continuación de la Zona Primaria de Riesgo más allá de los límites de las aguas superficiales del nivel de regularidad de las inundaciones, que podrían quedar afectadas por crecidas mayores, el paso de aguas subterráneas y otros factores, y donde excepcionalmente pueden ocurrir riesgos para la vida humana”.

Artículo 606: En virtud de lo dispuesto por el Decreto Ley no. 212 sobre la gestión de la zona costera y que faculta al Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente (CITMA) en lo relativo a su aplicación, se reiteran en especial las disposiciones prescritas a continuación, las que estarán sujetas en todos los casos a la gestión rectora de la Delegación Provincial del CITMA sobre la tramitación requerida de la aprobación de que se trate, según lo dispuesto en el capítulo III de dicho Decreto Ley; así como de las Direcciones Municipales y Provincial de Planificación Física con igual propósito respecto a lo establecido por el Decreto no. 272 en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, e igualmente las respectivas acciones constructivas y urbanísticas quedarán sujetas a lo dispuesto y estipulado por las Normas para la Proyección y Ejecución de las Medidas Técnico-Ingenieras de Defensa Civil (01/05/2001):

- a) La zona costera permanecerá preferentemente desocupada. Sólo se autorizará el desarrollo o la ejecución de actividades en instalaciones que, vinculadas a la costa, no admiten otra ubicación.
- b) En los espacios de la zona costera que se desocupen por cualquier causa, no se permitirá la ubicación de nuevas instalaciones permanentes, excepto en los casos debidamente justificados por utilidad pública o interés social, o para las actividades previstas en el apartado anterior.
- c) En la Zona Primaria de Riesgo se prohíbe construir nuevos inmuebles residenciales o de alojamiento, y la ampliación y nuevas capacidades habitacionales en las áreas ya existentes. Asimismo, se prohíbe la ampliación de las edificaciones en dicha zona, excepto las mencionadas en el inciso a) de este propio artículo (606); el vertimiento de desechos sólidos y líquidos provenientes de cualquier actividad, cuando no cumplan las normas establecidas. También se prohíben las reconstrucciones y reposiciones, pero se permiten las obras de reparación menor, conservación y mantenimiento.

- d) Tanto en la Zona Primaria como en la Secundaria de Riesgo, coincidentes con la presencia de todo tipo de edificaciones y equipamientos en las áreas ya urbanizadas y pobladas, o centros y conjuntos de contexto urbano representativo, las restricciones fundamentales estarán asociadas a la calidad técnico-constructiva de las nuevas construcciones y a la preservación y el mejoramiento de dicha calidad en las existentes. Queda prohibido, por lo tanto, la posible vulnerabilidad de las mismas, el crecimiento poblacional y habitacional no previsto, las ampliaciones y divisiones de viviendas en plantas bajas, las instalaciones sin la solidez requerida, los materiales o elementos con determinada fragilidad implícita o carentes de la debida protección, la precariedad temporal o resistencia pasajera según carácter y tipo, y el incumplimiento en fin de las disposiciones contenidas en estas regulaciones y sus efectos temáticos procedentes.
- e) En la Zona Secundaria de Riesgo se podrá permitir, en casos excepcionales – previa autorización–, la ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios básicos necesarios para el uso residencial, recreativo u otros, siempre que su estructura técnico-constructiva sea modular por panelería, puedan montarse y desmontarse mediante proceso continuo, prácticamente en seco, y que sus elementos componentes sean de fácil manipulación y transportación.
- f) Los edificios de nueva construcción se diseñarán (o se modificarán) de forma tal que el nivel de piso terminado de las plantas bajas quede por encima del límite superior de inundación, y cuando así no resulte factible se utilizarán como parqueos de vehículos, vestíbulo de servicios y almacenes de materiales de fácil traslado. Se prohíben los sótanos pero no así los semisótanos, a fin de dedicarlos también a esos usos, en cuyo caso podrán sobresalir superficialmente sólo hasta 1,20 m por encima de la rasante de la acera al frente, lo cual, a su vez, se empleará como obra protectora. En ambos casos se prohíbe el uso dedicado a vivienda.
- g) La estructura y paramentos que se diseñen para cerrar este tipo de edificación deben equilibrar naturalmente –en caso de inundación– cualquier fuerza hidrostática que actúe sobre sus paredes exteriores, permitiendo la entrada y salida de las corrientes de agua, cuando no exista la posibilidad de hermetización completa.

- h) Las instalaciones eléctricas, y generadores de ventilación, plomería y acondicionadores de aire, así como otras redes urbanas de servicios, se diseñarán y/o instalarán de manera que se evite la penetración del agua o la contaminación de sus componentes en condiciones de inundaciones. Igualmente deben preservarse las cisternas de la posible contaminación.
- i) Los cercados o muros delimitadores de la parcela deben realizarse con elementos que ofrezcan el mínimo de obstrucción al libre paso de fuerzas o impactos naturales, salvo que se construyan estructuralmente capaces de resistirlos.
- j) Se debe garantizar el drenaje rápido integrado de la evacuación de las aguas de esta zona.
- k) La composición morfológica de los edificios deberá producir el mínimo de obstrucción de las corrientes de agua.
- l) La disposición de los edificios en su emplazamiento debe igualmente producir el mínimo de obstrucción física posible, así como no ocupar ni interrumpir improcedentemente las vaguadas y pasos naturales y artificiales o antrópicos del agua, en su drenaje superficial o canalizado.
- m) Proporcionar a las edificaciones anclajes apropiados y diseñados al efecto para colocar elementos protectores fijos o removibles, en las fachadas susceptibles de afectación.
- n) El mobiliario indispensable de las edificaciones en plantas bajas y semisótanos debe permitir la rápida manipulación para el posible traslado en caso de inundación. Se excluirá la instalación de equipamientos que no cumpla tal requisito.
- o) Todo proyecto urbano tendrá que diseñar y configurar la arquitectura del paisaje de manera que ofrezca el mínimo de obstrucción al libre paso de los elementos y fuerzas o impactos naturales, o sea, inundaciones, olas de avenidas y ondas de viento de huracanes.
- p) En la Zona Primaria de Riesgo los elementos del mobiliario urbano tales como toldos, marquesinas, señalizaciones, bancos para áreas exteriores, luminarias, cabinas telefónicas, elementos escultóricos y de ornamentación y otros, requerirán diseños apropiados a las características urbanas de la zona, considerando el nivel de riesgo de las zonas establecidas. Se prohíbe la construcción de estos elementos con carácter permanente, pues por su propia naturaleza pueden y deben ser removibles o desmontables.

- q) En las nuevas edificaciones a ubicar en esta zona, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios, captación y empleo de la energía solar y otras, deberán quedar resguardados en las cubiertas de las edificaciones, para evitar los efectos de los vientos fuertes. En las edificaciones donde sea posible deberán introducirse dichas medidas.
- r) La instalación y protección de líneas soterradas de comunicación y eléctricas, además de considerar el nivel de riesgo cumplirán en su construcción y protección con lo dispuesto en el Decreto no. 177, del 18 de diciembre de 1992: “Reglamento para instalación y protección de líneas aéreas soterradas y enterradas de comunicaciones y eléctricas”.
- s) En las instalaciones marítimo-terrestres situadas en planicies de inundaciones y en los sitios de impacto directo del mar, es obligatorio que los edificios estén más elevados y se construyan con materiales hidrorresistentes y suficientemente sólidos.
- t) Las isletas y separadores centrales en las vías donde éstas existan, adecuarán sus dimensiones, diseños y características constructivas al menor riesgo, en caso de inundación, e igualmente los de nueva construcción. Se respetarán, además, las rasantes viales apropiadas, y se prohíben las repavimentaciones que infrinjan tal disposición.
- u) La construcción de estacionamientos para autos, motocicletas, bicicletas y vehículos, en general, deben tener en cuenta en su proyecto y diseño, así como en los materiales a utilizar en su construcción, las facilidades correspondientes a los niveles de riesgos de cada zona y lugar.
- v) Las obras ingenieras a construir o rehabilitar para la protección marina, tales como rompeolas, reforzamientos, cercados estancos, malecones y otras semejantes, se proyectarán y ejecutarán manteniendo el respeto por la imagen visual costera y marítima, de manera que se preserve especialmente, además, el perfil y la expresión de las líneas del litoral y del horizonte. En el caso del Malecón habanero, que abarca toda la Zona Central descrita y regulada, será objeto de estudios, soluciones y aprobaciones diferenciadas.
- w) Mantener para este territorio las condicionales urbanísticas vigentes actualmente, en lo referente a:
  - Ocupación máxima de la parcela.
  - Superficie mínima de la parcela.

- Uso y tratamiento de los portales privados y públicos.
- Uso y ancho del jardín frontal.
- Ancho mínimo de pasillos sanitarios y de circulación lateral y de fondo.
- Puntal libre en planta baja.
- Cambios de carpintería.
- Cierre, ampliaciones y otras acciones constructivas en balcones, terrazas, portales, pasillos, sótanos, semisótanos y otros.
- Patio de servicio de las edificaciones.
- Pintura a las edificaciones.
- Las acciones constructivas en las viviendas
- Las acciones constructivas en las instalaciones productivas, de servicio, administrativas, especiales y otras.
- Las alineaciones de las edificaciones.
- Las unificaciones y divisiones de las viviendas.
- Las medianerías y las servidumbres de vistas y luces.
- La construcción de escaleras.
- Aceras, parterres y áreas verdes de uso público.
- Altura de las edificaciones.
- Otros.

## CAPÍTULO 6: PROCEDIMIENTOS

### 6. PROCEDIMIENTOS

#### 6.1 Disposiciones generales

Artículo 607: A los efectos de estas regulaciones se establecen disposiciones generales sobre la gestión y el control urbano: procedimientos específicos para el control de intervenciones y plazos, paralización y suspensión de obras, así como para la gestión, control y transferencia del suelo, y cambio de condición y de titularidad.

Artículo 608: A partir de la promulgación del Decreto Ley 143, de 1993, se le reconoció a la Oficina del Historiador de la Ciudad competencias en materia de planificación, ordenamiento territorial y urbanismo, en la Zona Priorizada para la Conservación (ZPC), compatibilizadas con el sistema de la planificación física en lo concerniente al ordenamiento territorial y el urbanismo, y refrendadas mediante la Resolución no. 294/2007 del Ministerio de Economía y Planificación, en virtud de las adecuaciones pertinentes respecto a los Acuerdos no. 3435/1999 y 3808/2000 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros sobre tales funciones y atribuciones, de conformidad con las disposiciones finales sexta y séptima del Decreto Ley no. 147/1994. Dichas resoluciones legales facultan a la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana a otorgar las siguientes autorizaciones:

- Uso de suelo: Documento referido a la localización de las inversiones derivadas de los planes y estudios de ordenamiento territorial y de urbanismo.
- Cambio de uso: Documento oficial que se emite ante una acción constructiva (de envergadura o no) que cambiará el uso del inmueble. El cambio de uso conlleva nueva microlocalización.
- Dictamen técnico: Documento que informa el estado técnico constructivo de la edificación, sobre la base de su arquitectura, estructura e instalaciones.
- Microlocalización: Documento oficial mediante el cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para determinada área del territorio. Es de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la construcción de las obras.
- Licencia de trabajos preliminares: Documento que autoriza las intervenciones urbanísticas y/o arquitectónicas previas a las consideradas en la licencia de construcción.

–Licencia de construcción: Documento que autoriza las intervenciones urbanísticas y/o arquitectónicas, y asegura que el proyecto contemple las regulaciones correspondientes en el certificado de microlocalización y en los documentos emitidos por los organismos de consulta.

–Habitable: Documento mediante el cual se certifica que ha concluido la inversión de una vivienda, (amparada en una licencia de construcción); que cuenta con las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple, por tanto, con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

–Utilizable: Documento mediante el cual se certifica que ha concluido una inversión, excepto de vivienda (amparada en licencia de construcción); cuenta con las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple, por tanto, con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Artículo 609: La Oficina del Historiador de la Ciudad reconoce al Plan Maestro como el órgano encargado de planificar el desarrollo integral de la Zona Priorizada para la Conservación (ZPC) y de redactar el Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI), compuesto por el Plan Estratégico y el Plan de Ordenamiento Urbano y Socioeconómico, en virtud de lo cual ejerce la fiscalización y el control de todas las acciones constructivas y de uso de suelo que se lleven a cabo o se pretendan desarrollar, por cualquier persona natural o jurídica, en la ZPC. El desarrollo integral de la zona, se inscribe y articula en las políticas territoriales y planes previstos y elaborados según las determinaciones del Esquema y el Plan General de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo para la ciudad de La Habana, aprobados por la Asamblea Provincial del Poder Popular.

Artículo 610: El Plan Maestro reconoce la competencia de las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, sobre las acciones de conservación y desarrollo de la ZPC de acuerdo con la Ley no. 2/1977 y el Decreto no. 55/1979, así como las que han adquirido otras entidades, en materia de licencias necesarias para el buen desempeño del proceso inversionista y de usos del suelo. En virtud de lo cual establecerá las relaciones pertinentes con:

–Comisión Nacional de Monumentos (CNM).

–Instituto de Planificación Física (IPF).

–Comisión de Monumentos de Ciudad de La Habana (CPM-CH).

–Grupo para el Desarrollo Integral de la Capital (GDIC).

–Dirección de Planificación Física de Ciudad de La Habana (DPPF-CH).

- Consejo de la Administración de Ciudad de La Habana (CAP-CH).
- Consejo de la Administración de La Habana Vieja (CAM-HV).
- Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) (según el municipio que sea, y atendiendo a la circunstancia de que los límites de la ZPC no se corresponden con los límites municipales de La Habana Vieja).
- Unidad Inversionista de la Vivienda de Ciudad de La Habana (UPIV-CH).
- Unidad Inversionista Municipal de la Vivienda (UMIV) (según el municipio que sea, atendiendo a la circunstancia de que los límites de la Zona Priorizada para la Conservación no se corresponden con los límites municipales de La Habana Vieja).
- Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente (CITMA).
- Ministerio del Interior (MININT).
- Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias (MINFAR).
- Defensa Civil Nacional (DCN).
- Ministerio de Justicia (MINJUS).
- Ministerio de Salud Pública (MINSAP).

Artículo 611: Para lo relativo a la gestión de suelo y el cumplimiento de lo establecido en el PEDI, el Plan Maestro convocará a un grupo interdisciplinario compuesto por especialistas de la Oficina del Historiador: Dirección de Patrimonio Cultural, Registro Inmobiliario, Unidad Presupuestada de Inversiones y Dirección de la Vivienda y a personal especializado de la Asamblea del Poder Popular de La Habana Vieja, de la DMPF-HV y de la DPPF-CH.

## **6.2 Solicitudes y trámites**

Artículo 612: Se establece un conjunto de disposiciones sobre el modo de encauzar oficialmente la aprobación de usos de suelo para intervenciones en áreas verdes, espacios públicos, inmuebles y nuevas construcciones, redes técnicas y viales que se promuevan. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a) En toda obra nueva, ampliación, remodelación, rehabilitación, reconstrucción, restauración, reparación parcial, mantenimiento, apuntalamiento, demolición y/o cambio de uso, tanto para el sector estatal como para el privado, se requerirá la aprobación de uso de suelo o microlocalización del Plan Maestro.

- b) El Plan Maestro otorgará (o no) la microlocalización, previa consulta con las diferentes entidades referidas en el artículo 610, que podrán ratificar o no dicha solicitud y/o agregar nuevas condicionales.
- c) El Plan Maestro otorgará licencias desde uso de suelo hasta habitable-utilizable, a todas las obras de la OHCH y de cualquier otro organismo dentro de la ZPC, incluyendo las viviendas especiales (por su vínculo con el territorio considerado de alto valor).
- d) El Plan Maestro otorgará uso de suelo o microlocalización a las intervenciones en las viviendas que no pertenezcan a la OHCH pero que estén dentro de la ZPC. Para obtener licencias de construcción y la condición de habitable deberán dirigirse a la UMIV.
- e) El sistema de la Planificación Física otorgará la microlocalización y demás licencias a las obras de la OHCH que estén fuera de la ZPC, previa consulta con la Comisión de Monumentos de Ciudad de la Habana.
- f) El Plan Maestro emitirá el uso de suelo de manera temporal, en los siguientes casos:
- Para ofrecer soluciones inmediatas a usuarios del territorio cuya actividad principal resulta restringida.
  - Necesidad de dar uso a un solar yermo, local o inmueble en estado de abandono.
  - De manera excepcional, cuando se trata de espacios inadecuados por sus dimensiones u otras causas, pero que permiten el desarrollo de actividades deficitarias.
  - Ocupación del espacio público por actividades fuera de lo común (espectáculos culturales, cenas, ferias, etc.)
- g) Ante casos excepcionales, como monumentos significativos que requieran revitalización total para su salvaguarda, y a los que aún no se les haya asignado un uso de suelo, el Plan Maestro emitirá uso de suelo indeterminado para concederle licencia de trabajos preliminares y/o de construcción.
- h) El Plan Maestro emitirá licencias de construcción de trabajos menores en el caso específico de los espacios públicos ante cualquier alteración, modificación o inclusión de nuevos elementos escultóricos, ornamentales y/o conmemorativos, mobiliario urbano, bolardos, señalética, reanimación urbana, pavimentos y vegetación.
- i) El Plan Maestro emitirá licencia de trabajos preliminares o licencia de construcción en cierre de vías para facilidades temporales o trabajos en redes, previa consulta con el Grupo de Redes y la Comisión de Vialidad del CAM o CAP, según sea el caso.

Artículo 613: Serán beneficiados los procedimientos administrativos relacionados con las inversiones del sector terciario que:

- a) Tengan asociado un financiamiento para el codesarrollo de servicios públicos.
- b) Incorporen tecnologías alternativas para generar energía.
- c) Reduzcan la importación de materias primas.
- d) Favorezcan la protección del medioambiente.
- e) Formen parte de programas priorizados por el Estado cubano.

### **6.3 Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencias de obra**

#### **6.3.1 Tramitación de uso de suelo, cambio de uso, microlocalización y dictamen técnico**

Artículo 614: En cualquier acción constructiva promovida por personas naturales o jurídicas, donde se mantenga el uso y la intensidad del uso, será necesario iniciar los trámites mediante una solicitud de ratificación de uso de suelo, ya sea en inmueble o espacio público. Esta solicitud vendrá acompañada de la siguiente información:

- a) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria, emitida por el Registro de Inmuebles de la OHCH o el Registro de Inmuebles del Estado de la Dirección Provincial de Justicia.
- b) Modelo de solicitud emitido por el Plan Maestro (ver Anexo 1, al final de este capítulo). Eventualmente el Plan Maestro podrá solicitar información complementaria sobre las personas jurídicas implicadas en la inversión.

Artículo 615: En respuesta a la solicitud indicada en el artículo anterior, el Plan Maestro emitirá un documento llamado uso de suelo.

Artículo 616: En cualquier acción constructiva promovida por personas naturales o jurídicas, donde se mantenga el uso pero varíe la intensidad, o cambie el uso, será necesario iniciar los trámites mediante una solicitud de microlocalización, ya sea en inmueble, espacio público o parcela libre. Esta solicitud vendría acompañada de la siguiente información:

- a) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria, emitida por el Registro de Inmuebles de la OHCH o el Registro de Inmuebles del Estado, de la Dirección de Justicia de Ciudad de La Habana.
- b) Modelo de solicitud emitido por el Plan Maestro (ver Anexo 2, al final de este capítulo). Eventualmente el Plan Maestro podrá solicitar información complementaria sobre las personas jurídicas implicadas en la inversión.

Artículo 617: En respuesta a la solicitud indicada en el artículo anterior, el Plan Maestro emitirá un certificado de microlocalización.

Artículo 618: Para la solicitud de dictamen técnico, no será necesario presentar el uso de suelo. Si se trata de persona natural, la solicitud de dictamen técnico de su vivienda o de algún colindante de uso diferente que le esté afectando, se presentará en la UMIV. Si es persona jurídica, presentará una carta de solicitud que contenga la siguiente información:

- Persona jurídica a quien debe ir dirigida la documentación.
- Nombre y número del carné de identidad de la persona que representa a la entidad.
- Dirección de la entidad.
- Código de la entidad o del grupo inversionista.
- Cuenta bancaria de la entidad y no. de agencia.
- Código de la obra.
- Empresa constructora.
- Sello de 20 pesos (m. n).

### **6.3.2 Tramitación de licencia de trabajos preliminares, licencia de construcción y otras**

Artículo 619: La solicitud para licencia de trabajos preliminares vendrá acompañada de:

a) Carta de solicitud que debe contener:

- Persona jurídica a quien debe ir dirigida la documentación.
- Nombre y no. del carné de identidad de la persona que representa a la entidad.
- Dirección de la entidad.
- Código de la entidad o del grupo inversionista.
- Cuenta bancaria de la entidad y no. de agencia.
- Código de la obra.
- Empresa constructora.

b) En caso de que la intervención constructiva no incluya elementos estructurales, se debe entregar:

- Memoria descriptiva que defina el alcance de los trabajos a ejecutar.

c) En caso de intervención constructiva en elementos estructurales como demoliciones, apuntalamientos, reforzamientos, etc., presentar:

- Modelo de solicitud de uso de suelo emitido por el Plan Maestro (ver Anexo 1, al final de este capítulo).

–Copia del proyecto con su memoria descriptiva según corresponda, certificado (acuñado) con aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y el Grupo de Aprobación de Proyecto de la ZPC.

–Dictamen de aprobación del proyecto, emitida por la CPM-CH.

e) Sello de 10 pesos m. n.

Artículo 620: La solicitud para licencia de construcción vendrá acompañada de la siguiente información:

a) Carta de solicitud que debe contener:

–Persona jurídica a quien debe ir dirigida la documentación.

–Nombre y no. del carné de identidad de la persona que representa a la entidad.

–Dirección de la entidad.

–Código de la entidad o del grupo inversionista.

–Cuenta bancaria de la entidad y no. de la agencia.

–Código de la obra.

–Empresa constructora.

b) Uso de suelo, o certificado de microlocalización.

c) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades, certificados como aprobados.

d) Dictamen de aprobación del proyecto, emitida por la CPM-CH.

e) Licencia sanitaria emitida por la Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología.

f) Certificación de documentación técnica de la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI).

g) Licencia ambiental emitida por el CITMA.

h) Compatibilización con el MINFAR y la Defensa Civil.

i) Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.

j) Sello de 20.00 pesos (m. n.) si es una obra de más de 600 m<sup>2</sup>, y sello de 15.00 pesos (m. n.) si es de menos de 600m<sup>2</sup>.

Artículo 621: En caso de que la intervención constructiva no incluya elementos estructurales, se solicitará licencia de construcción de trabajos menores. Para obtenerla deberá presentarse la siguiente información:

a) Memoria descriptiva que defina el alcance de los trabajos a ejecutar.

b) Carta de solicitud que debe contener:

–Persona jurídica a quien debe ir dirigida la documentación.

- Nombre y no. del carné de identidad de la persona que representa a la entidad.
- Dirección de la entidad.
- Código de la entidad o del grupo inversionista.
- Cuenta bancaria de la entidad y no. de la agencia.
- Código de la obra.
- Empresa constructora

c) Sello de 15.00 pesos (m. n.).

d) Aprobación emitida por la CPM-CH, si la intervención constructiva lo requiere.

Artículo 622: En la tramitación de licencia de construcción de trabajos menores para reanimación urbana deberá presentarse la siguiente información:

a) Carta de solicitud que debe contener:

- Persona jurídica a quien debe ir dirigida la documentación.
- Nombre y no. del carné de identidad de la persona que representa a la entidad.
- Dirección de la entidad.
- Código de la entidad o del grupo inversionista.
- Cuenta bancaria de la entidad y no. de agencia.
- Código de la obra.
- Empresa constructora.

b) Dictamen de uso de suelo que emite el Plan Maestro.

c) Dictamen de aprobación de la CPM-CH para proyectos, transformación y/o pintura de fachada, e intervención en espacios públicos.

d) Sello de 10 pesos m. n.

Artículo 623: Si la inversión genera obras inducidas en la colindancia o en el entorno, también será presentada la documentación técnica requerida de acuerdo con el alcance de las obras para cada uno de los inmuebles por separado, como se especifica en los apartados 6.3.1 y 6.3.2, según sea el caso.

Artículo 624: En los casos de cierres de vía para facilidades temporales o trabajos en todo tipo de redes se presentará:

a) Carta de solicitud que debe contener:

- Persona jurídica a quien debe ir dirigida la documentación.
- Nombre y no. del carné de identidad de la persona que representa a la entidad.
- Dirección de la entidad.
- Código de la entidad o del grupo inversionista.
- Cuenta bancaria de la entidad y no. de agencia.

–Código de la obra.

–Empresa constructora.

b) Aprobación del Grupo de Redes Técnicas (municipal o provincial) y aprobación de la Comisión (municipal o provincial) de Vialidad, en dependencia de la clasificación de la Red.

c) Dictamen de aprobación del proyecto, emitida por la CPM-CH en caso que lo requiera.

d) Sello de 10 pesos (m. n.).

Artículo 625: La aprobación del uso de suelo, microlocalización, licencias de trabajos preliminares, licencias de construcción y permisos de cierre de vía, pierden su vigencia al año de haber sido expedidas si no se han comenzado las obras. En todos los casos, la prórroga de tales autorizaciones deberá tramitarse en el Plan Maestro.

### **6.3.3 Requisitos para tramitación de certificaciones de habitable-utilizables**

Artículo 626: Si la obra es ejecutada por persona jurídica, una vez concluida, solicitará su habitable-utilizable para cuyo trámite se requerirá:

a) Carta de solicitud, con los siguientes datos:

–Persona jurídica a quien debe ir dirigida la documentación.

–Nombre y no. del carné de identidad de la persona que representa a la entidad.

–Dirección de la entidad.

–Código de la entidad o del grupo inversionista.

–Cuenta bancaria de la entidad y no. de la agencia

–Código de la obra.

–Empresa constructora.

b) Aval del director facultativo (explotador) de la obra sobre la apropiada terminación y modificaciones aprobadas.

c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnicos-constructivos.

d) Habitable o utilizable sanitario.

e) Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección contra Incendios.

f) Documento de puesta en marcha de Seguridad y Protección (SEPROT).

g) Documento de Aprobación del CITMA.

h) Requerimientos del MINFAR y de la Defensa Civil, cumplidos en la obra.

i) Sello de 10.00 pesos ( m. n.).

Artículo 627: Si la obra es ejecutada por una persona natural, una vez concluida, solicitará su habitable en la UMIV.

Artículo 628: No serán aceptadas solicitudes con información incompleta.

Artículo 629: El número postal del plano catastral puede estar sujeto a modificaciones, en dependencia de si para la construcción del edificio resultante se han unido varias parcelas. En tal caso también serán definidos los nuevos accesos. Ambos trámites se solucionarán mediante el sistema de planificación física.

#### **6.4 Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación**

Artículo 630: Tanto en el proceso de aprobación del uso del suelo como en el de licencias de construcción, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta del Registro de Inmuebles de la OHCH, y a la Comisión de uso de suelo del Plan Maestro, que sesiona con frecuencia semanal.
- b) Para los estudios de microlocalización, el Plan Maestro consulta a su Comisión de uso de suelo, Recursos Hidráulicos, Organización Básica Eléctrica, Empresa del Gas y MINFAR, en caso de requerirse.
- c) Cualquier acción constructiva que necesite licencia de construcción, deberá someter el proyecto a revisión por parte de la Comisión Provincial de Monumentos y al Grupo de Aprobación de Proyectos de la ZPC.
- d) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contará con la consulta a la CPM-CH y de la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumentaria y Ambiental (CODEMA).

#### **6.5 Pasos a seguir por la parte inversionista**

Artículo 631: Para el mejor desenvolvimiento del proceso inversionista se darán los siguientes pasos:

- a) Presentar al Plan Maestro los modelos de solicitud de uso de suelo/cambio de uso, microlocalización y certificación que acrediten la posesión o tramitación legal inmobiliaria, emitida por el Registro de Inmuebles de la OHCH o por el Registro de Inmuebles del Estado, de la Dirección Provincial de Justicia.
- b) El Plan Maestro emitirá el uso de suelo o certificado de microlocalización.

- c) El inversionista presentará el dictamen de uso de suelo o microlocalización al proyectista para que realice las ideas conceptuales o anteproyecto de la obra que se quiera acometer.
- d) El inversionista presentará a la CPM-CH, el uso de suelo o microlocalización y las ideas conceptuales o el anteproyecto.
- e) El inversionista presentará a la APCI las ideas conceptuales o anteproyecto de todas las especialidades. La APCI facilitará un documento al proyectista con los requerimientos, y éste presentará luego en la APCI el proyecto final para recibir su certificación de Documentación Técnica.
- f) El inversionista presentará las ideas conceptuales o anteproyecto en el sector militar municipal para que éste emita los requerimientos del MINFAR y de la Defensa Civil, según sean obras no nominalizadas o nominalizadas, respectivamente.
- g) El inversionista presentará ante la Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología el anteproyecto, para recibir la licencia sanitaria.
- h) El inversionista presentará al CITMA el dictamen técnico de la Comisión Provincial de Monumentos, dictamen de uso de suelo o microlocalización, dictamen técnico de la APCI, licencia sanitaria y anteproyecto. Ellos emiten un dictamen o licencia.
- i) El inversionista presentará al proyectista, según se fueron consultando las diferentes entidades, todos los requerimientos para que éste los incluya en el Proyecto Ejecutivo, es decir, la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos, la certificación de la APCI, requerimientos del MINFAR y de la Defensa Civil, licencia sanitaria y dictamen del CITMA.
- j) El inversionista presentará el Proyecto Ejecutivo completo a la Comisión Provincial de Monumentos y al Grupo de Proyectos de la ZPC.
- k) El inversionista solicitará al Plan Maestro la licencia de construcción.
- l) Una vez terminada la obra, el inversionista solicitará al Plan Maestro el habitable-utilizable.

## **6.6 Sobre el control de intervenciones en el ámbito urbano**

Artículo 632: Todas las intervenciones en el ámbito urbano que se verifiquen en el territorio serán sometidas a control por un cuerpo de Inspectores del Plan Maestro denominado Vigías del Patrimonio. Igualmente, en casos en que la CPM-CH detecte irregularidades, informará y solicitará la intervención del Plan Maestro.

Artículo 633: El Plan Maestro garantizará el cumplimiento de los objetivos trazados en el PEDI, disponiendo, si fuese necesario:

- a) La ejecución de acciones constructivas en los inmuebles de la Zona Priorizada para la Conservación, cuando el bien patrimonial se encuentre en estado de peligrosidad, abandono o deterioro.
- b) El cambio de uso de inmuebles o parcelas libres cuando éstos sean incompatibles o prohibidos de acuerdo con lo regulado en el epígrafe 3.6 del capítulo 3: “Regulaciones Generales de Intensidad Urbana”.
- c) La ejecución de medidas preventivas para detener el deterioro de la edificación, y evitar así recurrir, en lo adelante, a operaciones más costosas.

Artículo 634: El Plan Maestro solicitará cuando sea oportuno, la participación adicional del sistema de la planificación física para el control de intervenciones en el ámbito urbano.

#### **6.6.1 Paralización y suspensión de obras**

Artículo 635: Los Vigías del Patrimonio,<sup>1</sup> tendrán la potestad de detener una obra ante cualquier violación. Tanto para las obras que no cuenten con la correspondiente licencia oficial, como para aquellas que, contando con dicha licencia, violen el proyecto aprobado. Los Vigías del Patrimonio podrán ordenar detención y demolición de la obra, lo cual correrá a costa del infractor. También podrán ordenar la eliminación de aquellos elementos del mobiliario urbano incorporados sin la correspondiente licencia.

Artículo 636: En el caso de concurrir las circunstancias descritas en el artículo anterior, quienes hayan ordenado la obra y quienes la ejecuten serán asociadamente responsables con el propietario o poseedor por cualquier título legal o de derecho, tanto en relación con la ejecución de las acciones dispuestas, como con su compensación económica en caso de incumplimiento.

Artículo 637: El Plan Maestro podrá exigir, a la persona natural o jurídica responsable de la acción de arquitectura o urbanismo improcedente, el reembolso de la cantidad invertida en la enmienda de la misma. Cuando sean dos o más personas naturales o

---

<sup>1</sup> Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultativas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se detallan en el capítulo 10 donde aparece el Decreto 272: “De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo”, aplicable a tal fin.

jurídicas, en relación con la ejecución de la acción dispuesta, quedarán obligados frente a la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, respecto a la deuda adquirida.

Artículo 638: Si una construcción quedase interrumpida o inconclusa en su parte exterior, de forma que afecte el ornato público, el Plan Maestro podrá exigir la conclusión de ésta en el plazo que considere conveniente. En caso de falta de aceptación o incumplimiento, podrá detener la obra y revocar la licencia de construcción y microlocalización concedida.

Artículo 639: La Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana podrá efectuar las acciones de arquitectura dispuestas por el Plan Maestro y aprobadas por la CPM-CH, cuando su propietario o poseedor de cualquier título legal o de derecho no las realice. Dicha institución podrá también, mediante el mecanismo que determine, hacer efectivo el importe de las obras realizadas en dicho inmueble.

## **6.7 Procedimientos para la gestión y control del suelo**

### **6.7.1 Cambio de titularidad**

Artículo 640: Toda gestión de cambio de titular seguirá los siguientes pasos:

- a) El Registro de Inmuebles de la OHCH será la entidad responsable del traspaso de determinados inmuebles ubicados en la ZPC al fondo inmobiliario de la OHCH, por las vías legalmente establecidas para ello, y de acuerdo con las prioridades establecidas por el Plan Maestro.
- b) El Registro de Inmuebles de la OHCH, tras la inscripción correspondiente a favor de la OHCH, pondrá a disposición del Plan Maestro los inmuebles en los que fue fructífera la gestión de cambio de titular. Los inmuebles, locales y suelo liberados e inscritos a favor de la OHCH, conformarán el Potencial de desarrollo para el ordenamiento urbano.
- c) Cuando la gestión del Registro de Inmuebles haya sido infructuosa, teniendo por objeto inmuebles, locales o suelo con uso incompatible, subutilizados o vacíos, corresponderá al Plan Maestro disponer el carácter incompatible del uso o el estado de abandono.

### **6.7.2 Solicitud de cambio de condición y de titularidad**

Artículo 641: Toda gestión de cambio de condición y de titularidad por las personas jurídicas seguirán los siguientes pasos:

- a) Las personas jurídicas han de solicitar al Registro de Inmuebles de la OHCH la autorización para declarar medio básico o modificar dicha condición a inmuebles,

locales o suelo ubicados en la ZPC; así como para transferir los mismos (cambios de titular).

b) El Registro de Inmuebles de la OHCH consultará la opinión del Plan Maestro, antes de conceder o denegar la solicitud presentada.

c) El Plan Maestro emitirá documento de conformidad, o no, al Registro de Inmuebles de la OHCH.

d) El Registro de Inmuebles de la OHCH concederá, o no, la autorización al solicitante para realizar el cambio de condición o de titular, en atención al documento emitido por el Plan Maestro.

### **6.7.3 Cambio de condición y de titularidad por parte de la Dirección Provincial de Justicia**

Artículo 642: Toda gestión de cambio de condición y de titularidad por parte de la Dirección de Justicia de Ciudad de La Habana seguirá los siguientes pasos:

a) La Dirección de Justicia de Ciudad de La Habana, para registrar como medios básicos los locales estatales y demás instalaciones ubicadas en la ZPC, debe solicitar previamente la autorización del Registro de Inmuebles de la OHCH, y notificarle cualquier solicitud de inscripción por cambio de titular.

b) El Registro de Inmuebles de la OHCH autorizará, o no, a la Dirección Provincial de Justicia de Ciudad de La Habana la inscripción de cambio de condición correspondiente, luego de consultar al Plan Maestro. O emplazará al solicitante a que realice los trámites de solicitud de inscripción por cambio de titular.

### **6.7.4 Transferencia de suelo**

Artículo 643: Toda gestión de transferencia de suelo a favor de la OHCH seguirá los siguientes pasos:

a) La transferencia de suelo (edificaciones, locales o solares yermos) por parte de cualquier persona natural o jurídica, ha de realizarse de forma escrita ante el Registro de Inmuebles de la OHCH.

b) El Registro de Inmuebles de la OHCH realizará la correspondiente inscripción a favor de la OHCH en la Dirección de Justicia de Ciudad de La Habana.

c) El Registro de Inmuebles de la OHCH pondrá dicho inmueble a disposición del Plan Maestro.

## CAPÍTULO 7: DERROTOS

### 7. DERROTOS

Artículo 645: Las presentes regulaciones tendrán como ámbito espacial de aplicación la Zona Priorizada para la Conservación, delimitada legalmente en el artículo 1 del Decreto Ley no. 143: “Sobre la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana”, de 30 de octubre de 1993.

Artículo 646: A los efectos de estas regulaciones, aparecen a continuación los derroteros oficiales del Centro Histórico, de las zonas de RIU y de la zona sujeta a EDU.

#### 7.1 Derroteros del Centro Histórico de la ciudad de La Habana

Artículo 647: El territorio limita al norte con la explanada de La Punta, por el este y el sur con el litoral de la bahía, y por el oeste con las calles Factoría, Cárdenas, Amistad, Industria y con el Paseo del Prado.

Partiendo del extremo norte de la explanada de La Punta, el derrotero toma rumbo sureste bordeando el litoral de la bahía (incluyendo los espigones) hasta su intersección con el espigón situado en la Avenida La Pesquera y la prolongación de la calle Factoría, por la que toma rumbo noroeste hasta su intersección con la calle Arsenal, por la que toma rumbo noreste hasta la calle Cárdenas, por la que toma rumbo noroeste (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle Monte, por la que toma rumbo suroeste (incluyendo las parcelas de su lado sur) hasta la calle Revillagigedo. Desde este punto toma rumbo noroeste para continuar por la calle Amistad (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle Estrella, por la que toma rumbo oeste, hasta su intersección con la calle Águila, por la que toma rumbo norte hasta su intersección con la calle Reina. Por dicho eje, toma rumbo este hasta la calle Amistad, por la que toma rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle Dragones. Por esta calle toma rumbo este hasta la calle Industria, por la que gira con rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste), hasta la calle San José. Desde este punto gira con rumbo este (incluyendo las parcelas con los números postales 410, 412 y 414 de la calle Industria; y las parcelas del lado norte de la calle San José), hasta la calle Consulado, por la que gira con rumbo norte (incluyendo la parcela de su lado oeste) hasta la calle San Rafael, por la que gira con rumbo este, hasta su intersección con el Paseo del Prado. Desde este punto toma rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle San Miguel, por la que gira con rumbo suroeste hasta su

intersección con la calle Consulado, por la que gira con rumbo norte hasta intersecar la calle Neptuno, por la que gira con rumbo este hasta el Paseo del Prado, por el que toma con rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste, e incluso las de la esquina de Consulado y Cárcel y la marcada con los números 1 y 3 de la Avenida Malecón), hasta tocar el borde litoral, desde donde toma rumbo noreste, incluyendo el conjunto de la explanada de La Punta, hasta el extremo norte de la misma, punto de partida.

## **7.2 Derroteros de las zonas RIU**

### **Derrotero de las zonas RIU I**

#### **El Ángel**

Artículo 648: La zona limita por el norte con la calle Peña Pobre, por el este con la calle Aguiar, por el sur con la calle San Juan de Dios, y por el oeste con la calle Monserrate y la Avenida de las Misiones.

Partiendo de la línea que pasa por el fondo de la parcela de la calle Cárcel no. 1, el derrotero toma rumbo sureste por la calle Aguiar hasta la calle Peña Pobre, por la que sigue el mismo rumbo –incluyendo la parcela de la calle Peña Pobre no. 6– para continuar por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Cuba. Al llegar a la calle O’Reilly, toma rumbo suroeste por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a dicha calle hasta la calle Compostela, por cuyo eje toma rumbo norte hasta su intersección con la calle San Juan de Dios, por la que toma rumbo suroeste hasta intersecar la calle Aguacate, por la que toma rumbo sur hasta retomar la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle O’Reilly, y sigue rumbo suroeste hasta la línea que pasa por detrás de la parcela con frente a la plazuela de Supervielle, desde donde toma rumbo norte, por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a las calles Monserrate y Avenida de las Misiones (incluyendo la Iglesia del Santo Ángel), hasta su intersección con la calle Habana, donde se une con el fondo de la parcela de la calle Cárcel no. 1, punto de partida.

#### **San Isidro**

Artículo 649: La zona limita por el norte con las calles Luz y Sol, por el este con la calle Cuba, por el sur con la calle Desamparados, y por el oeste con la calle Egido.

Partiendo de la parcela de la calle Luz no. 484, el derrotero se desplaza con rumbo este por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a dicha calle, hasta su intersección con la calle Compostela, por la que toma rumbo norte hasta la calle Sol, por

la que toma rumbo noreste hasta la calle Habana, por la que toma rumbo sur hasta la calle Luz, por la que toma rumbo noreste hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Cuba, por cuya línea se desplaza rumbo sur hasta la intersección con la calle San Isidro. Por dicha calle se mueve rumbo suroeste hasta la calle Damas, por la que toma rumbo sur hasta una línea que pasa entre las parcelas con los números postales 962 y 964 de la calle Damas, y 1011 y 1013 de la calle Habana, para continuar rumbo oeste por la calle Velazco hasta su intersección con la calle Compostela, por la que toma con rumbo sur hasta la línea que pasa por detrás de la parcela libre situada en la calle Desamparados entre Compostela y Picota (a un costado del Archivo Nacional), hasta la calle Picota, por la que toma rumbo norte hasta la calle San Isidro. Desde este punto toma rumbo oeste por la calle San Isidro, hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Egido, tomando por esta línea rumbo noroeste hasta la calle Luz, punto de partida.

## **Derroteros de las zonas RIU II**

### **Calle Cárdenas**

Artículo 650: La zona limita por el norte con la calle Corrales, por el este con la calle Egido, por el sur con la calle Arsenal, y por el oeste con la calle Cárdenas.

Partiendo de la parcela de la calle Corrales no. 102, el derrotero toma rumbo este por la línea que pasa por detrás de la parcela con frente a calle Monte y luego rumbo sur por detrás de las que hacen frente a la calle Cárdenas, hasta intersecar la calle Corrales, por la que toma rumbo noreste hasta su intersección con la calle Egido, por la que toma rumbo sur hasta su intersección con la calle Arsenal, por la que toma rumbo suroeste hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas al oeste de la calle Cárdenas, por la que toma rumbo noroeste hasta la calle Corrales, punto de partida.

### **Muralla**

Artículo 651: La zona limita por el norte con la calle Obispo, por el este con las calles Habana y Aguiar, por el sur con la calle San Isidro, y por el oeste con las calles Egido y Monserrate.

Partiendo de la parcela de la calle Monserrate no. 357, el derrotero toma rumbo este por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Obispo, hasta la parcela de la calle Habana no. 407, tomando rumbo sur por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Habana, hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas

con frente a la calle Teniente Rey (por su acera norte), por la que toma rumbo oeste hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Villegas (en su lado este), por la que toma rumbo norte hasta incluir la parcela de la calle Villegas no. 267. Desde este punto toma rumbo oeste, hasta la calle Monserrate, por donde toma rumbo sur, por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a dicha calle hasta la calle Teniente Rey, por la que toma rumbo este, por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a dicha calle, hasta la parcela de la calle Aguiar no. 561. Desde este punto toma rumbo sur, por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Cuba, hasta la calle Sol, por la que toma rumbo suroeste hasta su intersección con la calle Compostela, por la que toma rumbo sur hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Luz (en su lado norte), y rumbo suroeste hasta la parcela situada en la esquina de las calles Luz y Egido. Desde este punto toma rumbo sureste, por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Egido, hasta la calle San Isidro. Por esta calle toma rumbo oeste hasta el borde este de la calle Egido, por donde toma rumbo noroeste hasta el punto de partida.

### **Derroteros de las zonas RIU III**

#### **Avenida de las Misiones Oeste**

Artículo 652: La zona limita por el norte con la calle Cárcel, por el este con las calles Zulueta y Morro, por el sur con la calle Colón, y por el oeste con la calle Morro.

Partiendo de la parcela de la calle Cárcel no. 107, el derrotero toma por dicha calle rumbo este hasta intersectar la calle Zulueta, por la que toma rumbo sur hasta su intersección con la calle Refugio, por la que toma rumbo oeste hasta su intersección con la calle Morro, por la que toma rumbo sur hasta la línea que pasa por detrás de la parcela de la calle Morro no. 160-164 (con frentes también por Trocadero y Prado). Desde este punto el derrotero toma rumbo norte, por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Prado, hasta la calle Cárcel, punto de partida.

#### **Avenida de las Misiones Este**

Artículo 653: La zona limita por el norte con la calle Habana, por el este con la Avenida de las Misiones, por el sur con la calle Cuarteles, y por el oeste con la Avenida de las Misiones.

Partiendo de la parcela de la Avenida de las Misiones no. 1, el derrotero se desplaza rumbo sur por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la Avenida de las

Misiones, hasta intersecar la calle Cuarteles, por la que toma rumbo suroeste hasta intersecar la Avenida de las Misiones, por la que toma rumbo norte hasta la parcela de la Avenida de las Misiones no. 1, punto de partida.

### **Parque de la Fraternidad**

Artículo 654: La zona bordea, por el norte, oeste y sur, el área que ocupan el Capitolio Nacional y el conjunto del Parque de la Fraternidad Americana y la calle Monte. Partiendo de la intersección de las calles San Rafael y Consulado, el derrotero se desplaza por esta última calle rumbo sur hasta su intersección con la calle San José, por la que toma rumbo oeste hasta su intersección con la calle Industria, por la que toma con rumbo sur hasta la intersección con la calle Dragones, por la que toma rumbo oeste hasta su intersección con la calle Amistad, por la que toma rumbo sur hasta su intersección con la calle Monte. Desde este punto, toma rumbo noreste por el borde sur de la calle Monte hasta su intersección con la calle Egido. Desde este punto regresa rumbo suroeste, por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Monte hasta intersecar la calle Revillagigedo. Desde este punto toma rumbo norte para continuar por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Amistad (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta su intersección con la calle Estrella, por la que toma, rumbo oeste, hasta la calle Águila, por la que toma rumbo norte hasta la calle Reina. Por dicho eje, toma rumbo este hasta la calle Amistad, por la que toma rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta intersecar la calle Dragones. Por esta calle toma rumbo este hasta la calle Industria, por la que gira con rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste), hasta la calle San José. Desde este punto gira con rumbo este (incluyendo las parcelas con los números postales 410, 412 y 414 de la calle Industria; y las parcelas del lado norte de la calle San José), hasta la calle Consulado, por la que gira con rumbo norte (incluyendo la parcela de su lado oeste) hasta la calle San Rafael.

### **Derroteros de las zonas de RIU IV**

#### **Borde Costero**

Artículo 655: La zona limita por el norte con la explanada de La Punta y el litoral de la bahía, por el este con la calle Empedrado, por el sur con las calles San Telmo y Cuba, y por el oeste con las calle Cárcel y la Avenida de los Estudiantes.

Partiendo del extremo norte de la explanada de La Punta, el derrotero toma rumbo sureste bordeando el litoral de la bahía hasta la prolongación de la calle Empedrado, toma dicha calle rumbo suroeste hasta la intersección de las calles Empedrado y Mercaderes, desde donde toma rumbo noroeste por las calles San Telmo y Cuba, hasta su intersección con la calle Cárcel, por la que gira rumbo oeste hasta la intersección de las calles Cárcel y Zulueta, desde donde toma rumbo noroeste, por el borde oeste de la Avenida de los Estudiantes, hasta la intersección de la Avenida Malecón y el Paseo del Prado, desde donde toma rumbo noreste, incluyendo el conjunto de la explanada de La Punta, hasta el extremo norte de la misma, punto de partida.

### **Paseo del Prado**

Artículo 656: La zona limita por el norte con la Avenida de los Estudiantes, por el este y oeste con las parcelas con frente al Paseo del Prado, y por el sur con la calle Neptuno.

Partiendo de la intersección de la Avenida Malecón y el Paseo del Prado, el derrotero se desplaza rumbo sureste por el borde oeste de la Avenida de los Estudiantes hasta su intersección con la calle Cárcel, por la que toma rumbo oeste hasta la calle Prado, por la que toma rumbo sur (incluyendo las parcelas con frente a dicha calle) hasta la calle Trocadero, por la que toma rumbo este hasta la calle Zulueta, por la que toma rumbo sur hasta la calle Ánimas, por la que toma rumbo oeste hasta la calle Prado, por la que toma nuevamente rumbo sur (incluyendo las parcelas con frente a dicha calle) hasta la calle Neptuno. Desde este punto el derrotero toma rumbo norte por la sección oeste de la calle Prado (incluyendo las parcelas de su lado oeste, e incluso la de la esquina de Consulado y Cárcel y la marcada con los números 1 y 3 de la Avenida Malecón) hasta tocar el borde litoral, desde donde toma rumbo noreste, incluyendo el conjunto de la explanada de La Punta, hasta el extremo norte de la misma, punto de partida.

### **Capitolio**

Artículo 657: La zona limita por el norte con la calle Cárcel, por el este con la Avenida de las Misiones y las calles Monserrate y Egido, por el sur con la calle Monte, y por el oeste con las calles Amistad, Industria, Prado, Zulueta y Morro. Partiendo de la intersección de las calles Zulueta y Cárcel, el derrotero se desplaza rumbo este hasta el borde este de la Avenida de las Misiones, por el que toma rumbo suroeste siguiendo el eje de la Avenida de las Misiones (incluyendo las parcelas con frente a dicha calle por su acera este entre las calles Cuarteles y San Juan de Dios) y su prolongación por las

calles Monserrate y Egido, hasta su intersección con la calle Monte, por la que toma rumbo suroeste hasta la calle Amistad, por la que toma rumbo norte hasta la calle Dragones, por la que toma rumbo este hasta la calle Industria, por la que toma rumbo norte hasta la calle San José, por la que toma rumbo este hasta la calle Consulado, por la que toma rumbo norte hasta la calle San Rafael, por la que gira rumbo este, hasta el Paseo del Prado. Desde este punto toma rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle San Miguel, por la que gira rumbo suroeste hasta la calle Consulado, por la que gira rumbo norte hasta la calle Neptuno, por la que gira rumbo este hasta la calle Zulueta, por la que gira rumbo norte hasta la calle Virtudes, desde donde sigue con el mismo rumbo, pero incluyendo las parcelas del lado oeste, hasta la calle Ánimas, por la que toma rumbo oeste hasta la calle Morro, por la que toma rumbo norte hasta la calle Refugio, por la que toma rumbo este hasta la calle Zulueta, por la que toma rumbo norte hasta la intersección de las calles Zulueta y Cárcel, punto de partida.

### **Obispo-O'Reilly**

Artículo 658: La zona limita por el norte con la calle O'Reilly, por el este con la calle Aguiar, por el sur con la calle Obispo, y por el oeste con la calle Monserrate.

Partiendo de la plazuela de Supervielle, en la intersección de las calles Monserrate y San Juan de Dios, el derrotero toma rumbo noreste para incluir la parcela de la calle Monserrate no. 301, y continúa con el mismo rumbo por la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle O'Reilly hasta intersecar la calle Aguacate, por la que toma rumbo norte hasta su intersección con la calle San Juan de Dios, por la que toma rumbo noreste hasta su intersección con la calle Compostela, por la que toma rumbo sur hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle O'Reilly, por la que toma rumbo noreste hasta intersecar la calle Aguiar. Desde este punto toma rumbo sur hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Obispo por su acerca sur, por la que toma rumbo suroeste hasta intersecar la calle Monserrate, desde donde toma rumbo norte hasta la plazuela de Supervielle, punto de partida.

### **Plazas**

Artículo 659: La zona limita por el norte con las calles Cuba, San Telmo y Empedrado, por el este con el litoral de la bahía, por el sur con la calle Paula, y por el oeste con las calles Cuba, Aguiar y la Plaza del Cristo.

Partiendo de la parcela de la calle Cárcel no. 1, el derrotero toma con rumbo noreste hasta la intersección con la calle Cuba, por cuyo borde oeste toma rumbo sureste, siguiendo por su continuidad de la calle San Telmo hasta su intersección con las calles Empedrado y Mercaderes. Desde este punto toma rumbo noreste por el borde este de la calle Empedrado hasta su intersección con el litoral de la bahía, por el que se desplaza rumbo sureste, bordeando el litoral de la bahía (incluyendo los espigones) hasta el Espigón no. 3 de la Terminal “Sierra Maestra”, desde donde sigue rumbo sur, por el borde este de la calle San Pedro, hasta la rotonda de la Iglesia de Paula. Desde este punto toma rumbo suroeste por la calle Paula hasta la calle Cuba, por la que toma con rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle Luz. Desde este punto toma rumbo oeste hasta la calle Habana, por la que toma rumbo norte hasta la calle Sol, por la que toma rumbo noreste hasta la calle Cuba, por la que toma nuevamente rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle Teniente Rey. Desde este punto toma rumbo oeste (incluyendo las parcelas de su lado sur), hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas con frente a la calle Monserrate, por la que toma rumbo norte hasta la calle Lamparilla. Desde este punto toma rumbo este (incluyendo las parcelas de su lado norte) hasta la calle Villegas, por la que toma rumbo sur (incluyendo la parcela de la calle Villegas no. 267, que cierra el conjunto de la Plaza del Cristo) hasta la calle Teniente Rey, por la que toma rumbo este (incluyendo las parcelas de su lado norte) hasta la calle Aguiar. Por esta calle toma rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la línea que pasa por detrás de las parcelas de la calle Obispo, siguiendo el mismo rumbo por el eje de la calle Aguiar hasta la calle O’Reilly. Desde este punto toma rumbo noreste (incluyendo las parcelas de su lado norte) hasta la calle Cuba, por la que toma rumbo norte (incluyendo las parcelas de su lado oeste) hasta la calle Cárcel, punto de partida.

### **7.3 Derroteros de la zona sujeta a Estudio de Detalle Urbano (EDU)**

Artículo 660: La zona limita por el norte con el Espigón no. 3 “Sierra Maestra” y las manzanas al norte de la calle Desamparados, por el este y sur con el borde litoral y los espigones, y por el oeste con la Estación Central de Ferrocarriles y su patio de trenes.

Partiendo del borde sur del Espigón no. 3 “Sierra Maestra”, el derrotero toma rumbo suroeste por todo el borde litoral de la bahía (incluyendo los espigones) hasta su intersección con el espigón situado en la Avenida La Pesquera y la prolongación de la calle Factoría, por la que toma rumbo noroeste hasta su intersección con la calle

Arsenal, por la que toma rumbo noreste hasta su intersección con la calle Egido, por la que toma rumbo sureste hasta su intersección con la calle Fundición, por donde toma rumbo noreste, pasando por el fondo del Archivo Nacional, hasta la calle Compostela, por la que toma rumbo noroeste hasta la calle Velazco, por la que toma rumbo noreste hasta la calle Habana, desde donde sigue con el mismo rumbo pasando por detrás de las parcelas con los números postales 962 y 964 de la calle Damas, y 1011 y 1013 de la calle Habana hasta la calle Damas, por la que toma rumbo noroeste hasta su intersección con la calle San Isidro, por la que toma rumbo noreste hasta la calle Cuba, por la que toma rumbo noroeste, incluyendo las parcelas del lado oeste de dicha calle, hasta su intersección con la calle Paula, por la que toma rumbo noreste hasta la calle San Ignacio, desde donde toma rumbo sureste, bordeando por el oeste y sur de la Iglesia de Paula, hasta el borde este de la calle San Pedro, por donde toma rumbo norte hasta su intersección con el Espigón no. 3 “Sierra Maestra”, punto de partida.

#### **7.4 Derrotero del límite del área de penetración del mar**

Artículo 661: Los límites o linderos de esta zona de Restricciones Especiales de penetración del mar se establecen a continuación, además de que se expresan gráficamente en el capítulo 8 de las presentes regulaciones.

##### **7.4.1 Derroteros de la zona primaria de riesgo por penetración del mar**

Artículo 662: Partiendo del borde litoral, desde el punto en que intersecan la calle Peña Pobre y la Avenida Carlos Manuel de Céspedes (Avenida del Puerto), continúa por el borde sur de dicha avenida rumbo noroeste, y bordeando la rotonda del Túnel de la Bahía por su lado noroeste hasta la intersección que forman las calles Agramonte (Zulueta) y Capdevila (Cárcel), desde donde toma rumbo oeste, incluyendo las parcelas de la acera sur de la calle Cárcel hasta intersecar la calle Morro, por la que continúa rumbo sur, incluyendo las parcelas de la acera este hasta intersecar la calle Genios, por la que toma rumbo oeste, incluyendo las parcelas de la acera sur hasta intersecar el Paseo de Martí (Paseo del Prado), por el que toma rumbo sur, incluyendo las parcelas de su acera este hasta intersecar la calle Trocadero, desde donde toma rumbo norte, incluyendo las parcelas de la acera oeste del Paseo del Prado hasta intersecar con el litoral.

##### **7.4.2 Derroteros de la zona secundaria de riesgo por penetración del mar**

Artículo 663: Partiendo de un punto situado en la intersección del Espigón no. 1 “Sierra Maestra” (Terminal de Cruceros) y la calle San Pedro, el derrotero toma rumbo noroeste hasta la intersección de la calle Carpinetti y la calle San Pedro, por la que toma rumbo norte (incluso en su prolongación por la Avenida del Puerto), incluyendo las parcelas de su lado oeste hasta su intersección con la calle Empedrado, por la que toma rumbo suroeste, incluyendo su acera sur hasta su intersección con la calle San Telmo, por la que toma rumbo noroeste (incluso en su prolongación por la calle Cuba), incluyendo las parcelas de su acera oeste hasta su intersección con la calle Peña Pobre, por la que toma rumbo suroeste, incluyendo las parcelas de su acera sur hasta su intersección con la calle Habana, por la que toma rumbo norte, incluyendo las parcelas de su acera oeste hasta su intersección con la calle Cárcel, por la que toma rumbo oeste hasta intersecar la calle Zulueta, por la que continúa rumbo sur, incluyendo las parcelas de la acera oeste hasta intersecar la calle Refugio, por la que toma rumbo oeste, incluyendo las parcelas de la acera sur hasta intersecar el Paseo del Prado, donde coincide con el derrotero de la zona primaria de riesgo.