





**REGULACIONES URBANÍSTICAS  
DE LA CIUDAD DE BAYAMO**



# REGULACIONES URBANÍSTICAS DE LA CIUDAD DE BAYAMO



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

---

**AUTORES:**

DR. C. YUDEMIR CRUZ PÉREZ

M. SC. LUIS CARLOS ESCALONA MARTÍNEZ

M. SC. SUSANA MARTÍNEZ SÁNCHEZ

M. SC. EBERTO HERNÁNDEZ SURÓS

M. SC. JOSÉ ALBERTO ZAYAS PÉREZ

LIC. YOANDRYS LÓPEZ VÁZQUEZ

LIC. JANET AYMARA SAM PASCUAL

ARQ. LUIS ÁNGEL VIRELLES REYES

---

**COORDINADORES:**

ROSENDO MESÍAS, PNUD

MAYDELIS GÓMEZ, PNUD

**EDICIÓN:**

LILIAN SABINA ROQUE

**DISEÑO GRÁFICO:**

GEORDANYS GONZÁLEZ O'CONNOR

BAYAMO, 2016



# RESILIENCIA URBANA

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

---



ONU HABITAT  
POR UN MEJOR FUTURO URBANO



50  
AÑOS

Al servicio de las personas y las naciones

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>9</b>
<b>VISIÓN DE LA CIUDAD</b> .....	<b>11</b>
<b>RESULTADOS DE LOS TALLERES Y CONSULTAS REALIZADAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS</b> .....	<b>17</b>
<b>LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL</b> .....	<b>21</b>
<b>DETERMINACIONES. HÁBITAT</b> .....	<b>21</b>
<b>DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO</b> .....	<b>24</b>
<b>DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE</b> .....	<b>26</b>
<b>DETERMINACIONES. SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS</b> .....	<b>28</b>
<b>DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA</b> .....	<b>29</b>
<b>DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES</b> .....	<b>24</b>
<b>DETERMINACIONES. SISTEMA DE CENTROS Y SERVICIOS</b> .....	<b>30</b>
<b>DETERMINACIONES MEDIO AMBIENTE</b> .....	<b>31</b>
<b>DETERMINACIONES. TURISMO Y SERVICIOS</b> .....	<b>32</b>
<b>DETERMINACIONES. PRODUCCIÓN</b> .....	<b>33</b>
<b>MODELO DE DESARROLLO</b> .....	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO</b> .....	<b>35</b>
<b>1.1 DERROTERO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CUBA</b> .....	<b>35</b>
<b>1.2 CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA CIUDAD</b> .....	<b>35</b>
<b>1.3 DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN</b> .....	<b>36</b>
<b>CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS</b> .....	<b>39</b>
<b>2.1 REGULACIONES URBANÍSTICAS</b> .....	<b>39</b>
<b>2.2 PREMISAS CONCEPTUALES</b> .....	<b>40</b>
<b>CAPÍTULO III. REGULACIONES GENERALES PARA LA CIUDAD</b> .....	<b>43</b>
<b>3.1 MEDIO AMBIENTE</b> .....	<b>43</b>
<b>3.2 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO</b> .....	<b>45</b>
<b>3.3 USO DE SUELO</b> .....	<b>46</b>
<b>3.4 ESTRUCTURA URBANA</b> .....	<b>48</b>
<b>3.5 MORFOLOGÍA URBANA</b> .....	<b>55</b>
<b>CAPÍTULO IV. REGULACIONES ESPECÍFICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO</b> .....	<b>75</b>
<b>4.1 ESTRATEGIA DEL HÁBITAT PARA EL CENTRO HISTÓRICO URBANO</b> .....	<b>75</b>
<b>4.2 PREMISAS CONCEPTUALES</b> .....	<b>78</b>
<b>4.3 DERROTERO DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA</b> .....	<b>79</b>
<b>4.4 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE SANTIAGO DE CUBA</b> .....	<b>79</b>
<b>4.5 DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO</b> .....	<b>80</b>
<b>4.6 REGULACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO</b> .....	<b>85</b>
<b>4.7 REGULACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN URBANA</b> .....	<b>103</b>
<b>CAPÍTULO V. REGULACIONES ESPECÍFICAS DEL CENTRO HISTÓRICO URBANO</b> .....	<b>113</b>
<b>EVOLUCIÓN URBANA DE LA ZONA INTERMEDIA</b> .....	<b>113</b>
<b>5.1 DERROTERO DE LA ZONA INTERMEDIA</b> .....	<b>114</b>
<b>5.2 CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA ZONA INTERMEDIA</b> .....	<b>115</b>
<b>5.3 DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS DE REGULACIÓN DE LA ZONA INTERMEDIA</b> .....	<b>117</b>
<b>5.4 REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA PARA LA ZONA INTERMEDIA</b> .....	<b>122</b>
<b>5.5 REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LAS SUBZONAS DE LA ZONA INTERMEDIA</b> .....	<b>127</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>127</b>
<b>ANEXO CRONOLOGÍA</b> .....	<b>129</b>
<b>ANEXO DERROTERO DE LA CIUDAD SANTIAGO DE CUBA</b> .....	<b>139</b>
<b>ANEXO DERROTERO DE LA ZONA COSTERA</b> .....	<b>149</b>
<b>ANEXO LISTADO DE MONUMENTOS</b> .....	<b>151</b>
<b>ANEXO GLOSARIO DE TÉRMINOS</b> .....	<b>153</b>
<b>ANEXO PLANOS</b> .....	<b>165</b>
<b>ANEXO FOTOS</b> .....	<b>177</b>





# INTRODUCCIÓN

Las Regulaciones Urbanísticas expresan las condicionales que el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU) define para el desarrollo de cada una de las ciudades, fundamentadas y amparadas en normas, reglamentos y resoluciones de carácter nacional y sectorial; y constituyen el instrumento de este para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial de los asentamientos humanos.

La ciudad de Bayamo fue objeto, en distintas épocas, del establecimiento de diversas disposiciones técnico-jurídico-administrativas vinculadas con el planeamiento, como son las regulaciones urbanísticas elaboradas en los años 1984 y 1991. Las cuales tenían como base los esquemas de desarrollo a largo plazo y los planes directores asociados a los planes económicos quinquenales, que abarcaban un horizonte muy amplio y no se podían adecuar a la dinámica de transformación económico social y a la aparición de nuevos procesos y actores en los territorios, por lo cual aparecían en su aplicación diferentes problemas.

Las regulaciones elaboradas en el año 2000 no proporcionaron respuestas a las exigencias y condiciones de cada momento, lo que repercutió en el incremento de la ilegalidad, el crecimiento no previsto a causa de inadecuadas localizaciones y el desaprovechamiento del suelo.

El documento que se presenta, Regulaciones Urbanísticas de la ciudad de Bayamo, fue elaborado con la participación de técnicos del Sistema de la Planificación Física y expertos de otras instituciones, tanto a nivel provincial como municipal: Sistema de la Vivienda, Grupo Empresarial del Ministerio de la Construcción,

Se entiende por regulaciones urbanísticas al conjunto de disposiciones de carácter técnico y jurídico-administrativo cuyo fin fundamental es orientar y controlar la acción constructiva de las entidades y los ciudadanos; así como la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, ambientales y la imagen urbana; que contribuyen además a la elevación de la resiliencia de la ciudad.

Centro Provincial de Patrimonio Cultural, Arquitecto de la Comunidad, Empresa Eléctrica, Centro de Vialidad y Tránsito, Delegación de Recursos Hidráulicos, Acueducto y Alcantarillado, Empresa Nacional de Proyectos Agropecuarios, CITMA e Higiene y Epidemiología.

## Caracterización de la ciudad

La ciudad de Bayamo, capital de la provincia de Granma se localiza en la extensa llanura fluvial del río Cauto, sobre la margen oriental de uno de sus afluentes, el río Bayamo (anexo 1). Fue fundada el 5 de noviembre de 1513 por los españoles, acción que la convirtió en la segunda villa de Cuba, después de Baracoa (1511). Cuenta con valores naturales, arquitectónicos y culturales. Ha sido escenario de importantes acontecimientos de la historia de Cuba, cuna de nuestro Himno Nacional y de la nacionalidad cubana.

Su base económica fundamental es la industria láctea y los servicios. Ha llegado a erigirse en un importante centro socioeconómico y polo de atracción al que gravitan tanto su Sistema de Asentamientos Humanos como los municipios de la antigua región de Bayamo.





## DESARROLLO

El Plan General de Ordenamiento Urbanístico constituye el instrumento que permite construir una ciudad sostenible y resiliente, que se concreta en el punto intermedio entre la urbe existente y la que se pretende alcanzar. Es necesario definir el modelo de ciudad deseado, establecer estrategias para su implementación y avanzar día a día en su gestión. Para que este plan sea efectivo tiene que ser integral, participativo y aunar intereses comunes para el fortalecimiento de las estructuras de gobierno local.

Las principales líneas estratégicas para implementar el Modelo de Desarrollo para la ciudad de Bayamo se establecen a partir de las siguientes determinaciones:

- Reafirmar a la ciudad de Bayamo como centro principal de la provincia homónima con un nivel de servicios y empleo fortalecido y diversificado, de carácter provincial; una buena accesibilidad vial, automotor y ferroviaria; y una población estimada al año 2030 de 182 000 habitantes.
  - Prever la infraestructura social requerida que asimile los nuevos cambios demográficos con miras al envejecimiento poblacional.
  - Promover el traslado y construcción del patio ferroviario para brindar una mejor atención a la técnica ferroviaria.
  - Reubicar el aeropuerto civil hacia la zona propuesta en el área de estudio, por las afectaciones y el peligro que produce al crecimiento espacial de la ciudad.
  - Lograr el equilibrio del sistema físico ambiental en la conservación, protección y aprovechamiento de los recursos naturales y el medio social, que permita un mejor uso y destino del suelo.
- » Incrementar la superficie forestal con fines de protección y producción.
  - » Conservar el fondo geológico de los yacimientos en explotación, explotarlos de forma racional y rehabilitar las áreas ya agotadas, cumpliendo con lo establecido en la Ley de Minas.
  - » Controlar la entrega de tierras en usufructo en las áreas de actuación convenida y suelos urbanizables comprometidos.
  - » Evaluar el desarrollo de la agricultura urbana —se considera el tema alimentario— teniendo en cuenta los compromisos urbanísticos.
  - » Propiciar el uso eficiente del suelo destinado al crecimiento urbano y su protección.
  - » Desarrollar programas de mejoramiento de las áreas verdes urbanas y de protección.
  - » Explotar las potencialidades que brinda el río Bayamo como recurso turístico y recreativo de la ciudad e integrarlo a la revitalización del Parque Granma como espacio natural de ciudad.
- Recuperar y rehabilitar las edificaciones y sitios con valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos y atractivos circundantes.
  - » Promover el desarrollo turístico mediante la explotación de las potencialidades históricas, arquitectónicas y culturales de la ciudad.
  - » Recuperar y acondicionar las instalaciones incompatibles para otorgarles funciones coherentes con la zona en que se insertan, fundamentalmente de carácter social.

- Aprovechar el potencial de crecimiento interno de la trama urbana, incrementando la densidad de viviendas y la utilización de las redes técnicas y los servicios.
- Recuperar la imagen urbana de la ciudad a partir de las transformaciones en las edificaciones y espacios descualificados.
  - » Elevar la calidad del hábitat con la finalidad de mejorar las condiciones de vida de la población y la imagen urbana. Lograr la recuperación y reposición del fondo habitacional, con la garantía de la calidad arquitectónica y constructiva de las intervenciones que se realicen, así como la eliminación de los barrios y focos precarios.
  - » Desarrollar las urbanizaciones en las zonas de nuevos conjuntos habitacionales y completar las existentes.
  - » Propiciar la utilización de nuevas tecnologías para la construcción de viviendas.
  - » Garantizar el completamiento y las condiciones constructivas de los servicios básicos e intermedios deficitarios, con calidad y variedad en la oferta a la población.
  - » Lograr la funcionalidad del Sistema de Centros, potenciando el desarrollo de los subcentros de servicios a nivel de repartos y su conectividad.
- Lograr una correcta conectividad y accesibilidad dentro y fuera de la ciudad.
  - » Reconstruir, mantener y completar la red de infraestructura vial.
  - » Evaluar y ordenar la circulación de todos los medios de transporte, con prioridad en la seguridad y protección de peatones y ciclistas.
  - » Evaluar la implementación de la conectividad vehicular entre la parte norte del ferrocarril y el resto de la ciudad.
  - » Proponer soluciones para mejorar los conflictos viales dentro de la ciudad, priorizando los pasos a nivel con el ferrocarril.
- » Lograr un paisajismo vial adecuado para las distintas zonas y tipos de vías urbanas.
- » Implementar acciones integrales que garanticen a las personas la plena accesibilidad al medio físico.
- Priorizar respuestas técnicas para la implementación de las nuevas formas de gestión no estatal en armonía con las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas.
- Elevar la cultura ambiental y urbanística de la población.
- Mejorar el suministro de agua mediante la implementación de la solución definitiva de abasto de agua y el esquema de distribución; así como el completamiento de la solución de alcantarillado.
  - » Garantizar la reparación, mantenimiento y construcción de las redes de distribución hidráulica.
  - » Lograr condiciones higiénicas ambientales favorables mediante el completamiento de las redes de alcantarillado y la construcción de un sistema de saneamiento eficiente y sostenible.
- Garantizar un adecuado tratamiento de los desechos sólidos.
- Mitigar el riesgo de inundaciones que se producen en la ciudad mediante el completamiento y mantenimiento de las redes de drenaje pluvial.
- Reducir la ubicación de población e instalaciones socioadministrativas en zonas de riesgos por desastres naturales, sanitarios y tecnológicos.
- Cumplir con rigurosidad las normas técnicas de construcción, con especial atención a la cimentación y estructura por ubicarse la ciudad en una zona sísmica.
- Lograr la reanimación industrial con nuevas formas de administración y explotación de los recursos existentes.

El suelo constituye un recurso finito que demanda un uso racional como elemento básico en el logro de un desarrollo sostenible, por lo que la ciudad mantiene su estructura urbana actual con tendencia a una gran compactación en las construcciones para aumentar las densidades. Deben establecerse acciones para la preservación de los suelos ante funciones que puedan limitar o destruir su potencialidad.

Con el propósito de conducir y regular la ocupación del suelo actual y prospectivo de la ciudad el plan propone, según su régimen urbanístico, que el suelo quede clasificado en suelo urbanizado y urbanizable.

El **suelo urbanizado** está conformado por la estructura actual más la incorporación de nuevas zonas a urbanizar, debido a la propuesta de reservar áreas para el crecimiento industrial y contribuir así a su regulación y control. Pasa a formar parte de la estructura de la ciudad el islote del aeropuerto civil Carlos Manuel de Céspedes. El suelo urbanizado queda clasificado de la manera siguiente:

**EDIFICABLE:** compuesto por la trama urbana de la ciudad que engloba los repartos residenciales, el Centro Histórico urbano, el nuevo centro político administrativo, las zonas industriales y de talleres, definidas según el uso predominante de sus instalaciones (alimentaria, Sakenaff, materiales de la construcción y talleres e industria sideromecánica), almacenes dispersos insertados en la zona residencial, grandes instalaciones de servicios, infraestructura técnica (instalaciones de transporte, acueducto y órganos de tratamiento) y tres zonas distintivas de espacios públicos (parque río Bayamo, complejo monumental Rosa La Bayamesa y el parque de descanso y recreación Granma).

**EDIFICABLE DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA:** comprende las zonas de los repartos donde la urbanización se realiza por etapas, de manera progresiva y de acuerdo a prioridades. Incluye la tercera etapa de los re-

partos 26 de Julio y la zona este del reparto Carlos Manuel de Céspedes, completamiento de Pedro Pompa, Antonio Guiteras (manzana 11), segunda etapa del reparto Granma y zona de grandes instalaciones de deportes (EIDE y Estadio).

**ACTUACIÓN CONVENIDA:** se refiere a las zonas donde la ejecución de la urbanización depende de la aprobación de un Plan de Ordenamiento Urbanístico —pues la propuesta que hoy existe es general—, de la tramitación de un terreno cuya tenencia no es estatal, o en estos momentos está ocupado por usufructuarios y particulares, u otras restricciones que implican una negociación. Comprende las áreas Antonio Guiteras (noreste de la zona de grandes instalaciones de la salud), oeste del reparto Francisco Vicente Aguilera, noreste de la avenida 41 en el reparto Rosa La Bayamesa y sur del reparto Viviendas Campesinas.

**NO EDIFICABLE:** comprende áreas destinadas a espacios públicos u otros usos que no es recomendable su edificación, como la franja hidrorreguladora del río Bayamo (incluye el parque Vegas del río Bayamo) y los arroyos Salado y Manegua (50 m a lo largo de ambas márgenes), el parque de descanso y recreación Granma, la reserva de arcilla en la zona industrial de materiales de la construcción, área del yacimiento agotado propuesto a forestar, el bosque de caobas al sureste de la ciudad, fondo de los repartos Carlos Manuel de Céspedes y Viviendas Campesinas, la unidad militar El Naranjal y la Escuela de Policías, área e instalaciones de la Región Militar, franja de protección de la línea férrea que atraviesa la ciudad (15 m a ambos lados), área del cementerio con su radio de protección (300 m), los campos de pozos El Almirante (frente al Parque Granma), las instalaciones del Acueducto, las lagunas de oxidación, la escombrera de Barrio Azul y área de terrenos en usufructo.

El **suelo urbanizable** queda conformado por las áreas de reserva para el completamiento de las dos zonas industriales, al este de Sakenaff y al sur de los talleres e industria sideromecánica que se localizan fuera del límite urbano actual; la conformación de la zona de industrias contaminantes a partir de la ampliación del depósito de CUPET, paralelo al borde este de la carretera a Las Tunas; y una parte del nuevo desarrollo residencial del reparto Francisco Vicente Aguilera.

Las principales modificaciones en el balance de uso de suelo se generan por el aumento de las zonas de espacios públicos y áreas verdes, debido al ajuste de las áreas del parque río Bayamo y otras zonas de bosques de protección. La zona de vivienda se incrementa con el completamiento en la trama actual y las nuevas urbanizaciones, tanto en el suelo urbanizado como urbanizable, donde se estima residirá una población de 182 000 habitantes. La zona de producción también sufre ajustes en el caso de la industria sideromecánica y de la construcción, además de concebir un área de reserva para la industria contaminante (anexos 2 y 3).



# CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

## 1.1 DERROTERO DE LA CIUDAD DE BAYAMO

### TRAMO A-B

Partiendo de la intercepción del río Bayamo con el arroyo Salado donde se define el punto A, se desplaza paralelo al cauce del arroyo hasta interceptarse con la Carretera Central Bayamo-Holguín, donde se define el punto B.

### TRAMO B-C

Desde la intercepción del arroyo Salado con la Carretera Central Bayamo-Holguín, donde se define el punto B, se toma rumbo noreste por la Carretera Central vía Holguín a unos 100 m por el fondo de las viviendas existentes hasta la vivienda de Arsenio Hernández Serrano, siguiendo este rumbo bordea los límites del terreno propiedad de Claudino Silvera, luego se cambia hacia rumbo sureste por el fondo de las viviendas de Neviola Vega Brizuela y Bismar Canet Salazar hasta interceptarse con la Carretera Central vía Holguín; después toma rumbo noreste paralelo a la carretera vía Holguín, por el frente de la base de transporte del ATM hasta la cerca que delimita el lateral noreste de las naves de acopio, cambia a rumbo sureste paralelo a la cerca lateral de la nave de acopio hasta el fondo de dicha instalación, gira al sur suroeste por el fondo de las naves de acopio y la base de transporte del ATM, por detrás de la vivienda de Guido Martínez Carrazana, hasta la cerca perimetral de la Empresa de Automatización Industrial EPAI. Toma curso sureste y se desplaza paralelo a la cerca de la EPAI y a los talleres y almacenes de aeropuerto viejo hasta los talleres CLAYTON del MINAG, gira rumbo sur suroeste por la cerca de los talleres CLAYTON hasta la base de almacenes de materias primas, cambia a

este sureste por el fondo de la base de almacenes de materias primas hasta el límite de la propiedad, gira rumbo suroeste por el lateral de esta instalación hasta interceptarse con la calle 1.a del reparto Aeropuerto Viejo, torna rumbo este sureste, se desplaza por el camino de Montes Verdes hasta el tanque y cisterna que da servicio al reparto Aeropuerto Viejo, se desvía al oeste suroeste y desplaza por la Avenida Granma hasta interceptarse con la Avenida 41 propuesta, gira rumbo este sureste, se desliza paralelo a la Avenida 41 propuesta hasta interceptarse con la prolongación de la Avenida del Este, voltea rumbo sur suroeste y se desplaza por la Avenida del Este hasta la cerca perimetral de la Fábrica de Líquidos Orales, donde se define el punto C.

### TRAMO C-D

A partir de la intersección de la Avenida del Este con la cerca perimetral de la Fábrica de Líquidos Orales (punto C), toma rumbo sureste, se desplaza por la cerca de esta instalación hasta el límite, gira hacia el sur suroeste, continúa por la cerca hasta el fondo del CITMA, gira rumbo este sureste hasta la casa de visita del SIME, torna rumbo noreste hasta la cerca perimetral de la EPEF, cambia al este por detrás de esta hasta el fondo de Mantenimiento Vial N.o 9, gira rumbo sur por la cerca de Mantenimiento Vial hasta el fondo de la vivienda de Victoria Reyes, voltea al este, se desplaza hasta el camino existente y toma rumbo norte por dicho camino hasta la línea del ferrocarril, luego torna hacia el este sureste, se desplaza por la línea del ferrocarril hasta la distancia ferroviaria, gira rumbo

noreste por la cerca perimetral de distancia ferroviaria y la Constructora del Oriente, voltea al sur, se desplaza hasta la línea del ferrocarril, cambia el curso al este sureste, se desplaza paralelo a la línea del ferrocarril hasta el límite del centro de carga y descarga, gira rumbo sur suroeste por el cercado de esta instalación hasta el camino de acceso a los silos, mantiene el curso suroeste y se desliza por el acceso a los silos y el vial de entrada a Sakenaff hasta interceptarse con la Carretera Central vía Santiago de Cuba donde se define el punto D.

#### **TRAMO D-E**

Desde la intercepción de acceso a Sakenaff con la Carretera Central vía Santiago de Cuba (punto D), continua rumbo suroeste hasta interceptarse con el corredor eléctrico existente, toma rumbo oeste paralelo al este por el fondo de los grupos electrógenos, gira al suroeste paralelo a la cerca del sanatorio del sida, voltea al noroeste por el fondo de esta instalación y toma rumbo noreste paralelo a la cerca del sanatorio del sida hasta interceptarse con el camino de Payares, donde se define el punto E.

#### **TRAMO E-F**

Parte de la intercepción de la cerca del antiguo sanatorio del sida con el camino a Payares (punto E), toma rumbo noroeste paralelo a este camino hasta interceptarse con el acceso a Ómnibus Urbanos, cambia al suroeste hasta la vivienda de Orlando Cordero, continua con la misma ruta rodeando el límite del parque Granma con el bosque de caobas y la finca particular de Mario Cordero y el camino El Almirante, gira hacia el noreste por el límite del parque Granma con el terreno de los Blanco y bordea la laguna hasta la cañada que intercepta con la circunvalación Sur, donde se define el punto F.

#### **TRAMO F- G**

A partir de la intercepción de la cañada con la circunvalación Sur (punto F) toma rumbo

oeste noroeste, bordea la circunvalación hasta la carretera a Manzanillo, voltea al norte y se desplaza paralelo a la carretera hasta interceptarse con la carretera a Mabay, gira rumbo suroeste y se mantiene paralelo a dicha carretera, torna rumbo noroeste por el fondo de la Villa Bayamo hasta la cerca lateral de esta instalación, voltea al este noreste paralelo a dicha cerca hasta incorporarse a la carretera a Manzanillo, continua rumbo noroeste paralelo a la vía hasta el acceso a la Región Militar Granma (Estado Mayor), donde gira hacia el oeste, se desplaza por este camino bordeando la instalación, se incorpora nuevamente a la carretera a Manzanillo, sigue rumbo norte noreste por la carretera hasta interceptarse con la carretera a Las Tunas, torna rumbo oeste por detrás de Inspección Estatal, el organopónico y el Departamento de Instrucción del DTI, gira al noreste por la cerca que limita al Departamento de Instrucción hasta la carretera a Las Tunas, torna al noroeste por la calle de acceso al reparto Francisco Vicente Aguilera hasta la vivienda de Víctor Leonor Aguilar Reyes, cambia rumbo sur y bordea las viviendas existentes hasta la de Ana Cecilia Aguilar Sánchez, gira rumbo norte hasta la vivienda de Isabel Sainz Hernández, voltea al oeste suroeste hasta la vivienda de Yolanda Pompa Matamoros, vira rumbo norte hasta la vivienda de Francisco Menéndez Sosa, gira rumbo oeste noroeste hasta la vivienda de Amparo González Villavicencio y se incorpora a la calle 3.a del reparto Francisco Vicente Aguilera hasta la vivienda de Mario Manuel Milán Arévalo, donde se define el punto G.

#### **TRAMO G-A**

Parte de la vivienda de Mario Manuel Milán Arévalo (punto G) con rumbo noreste, bordea el terreno de su propiedad y recorre una distancia de 200 m hasta el nuevo asentamiento, gira al noroeste por el costado del nuevo asentamiento, cambia al rumbo noreste hasta llegar a la vivienda de Miguel Mojena Labrada, voltea al

sureste, bordea la calle 21 del reparto Francisco Vicente Aguilera hasta el punto de venta de la agricultura urbana, gira con rumbo noreste hasta la vivienda de Roberto Espinosa Echavarría, cruza la carretera a Las Tunas-Bayamo rodeando la cerca perimetral del organopónico, el ma-

tadero de aves, la cafetería de recreación y las nuevas instalaciones en construcción del CUPET hasta el puente del ferrocarril sobre el río Bayamo, torna al norte por el acceso al río Bayamo hasta la intersección con el arroyo Salado, donde se define el punto A, inicio del derrotero.

---

## 1.2 CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA CIUDAD DE BAYAMO

La ciudad de Bayamo, capital de la provincia de Granma desde 1976, cuando se instauró la nueva división político-administrativa, se encuentra situada al sureste de la extensa llanura fluvial de la cuenca hidrográfica del río Cauto, sobre el margen oriental de uno de sus afluentes, que dio nombre a la ciudad. Limita al Este con el municipio de Jiguaní, al Norte con Cauto Cristo, al Oeste con Río Cauto y Yara y al Sur con Guisa y Buey Arriba.

Tiene una extensión territorial de 3085 ha, donde se asienta una población que asciende a los 157 027 habitantes,<sup>1</sup> representando el 66,78 % de los habitantes del municipio y una densidad de 50,90 hab/ha. Dicha población reside en 53 791 viviendas distribuidas en 29 repartos residenciales.

El clima predominante es tropical húmedo, la temperatura mínima promedio alcanza los 19,7°C y la máxima los 33°C. La humedad relativa es del 77 %. Los vientos predominantes son del este-noreste y del norte-noreste, con velocidades promedio de 11 km/h. La ciudad se encuentra localizada en una zona de riesgo de actividad sísmica, por lo que clasifica en la zona 2 de grado VII en la escala MSK-64.

La ciudad de Bayamo fue la segunda villa fundada por los españoles en Cuba el 5 de noviembre de 1513, después de Baracoa, hace más

de 500 años. Con el nombre de San Salvador de Bayamo, posee una gran riqueza en cuanto a historia, arquitectura, urbanismo, cultura y aspectos sociopolíticos.

Durante su desarrollo ha sido escenario de parte de los más importantes acontecimientos de la historia de Cuba, convirtiéndose en la cuna de la nacionalidad cubana. El 20 de octubre de 1868 la ciudad fue tomada por Céspedes y sus seguidores, y se entonó por primera vez el Himno Nacional. El 12 de enero de 1869, ante el asedio de los españoles, sus pobladores decidieron darle fuego y convertirla en cenizas, lo que impidió que su estructura original con las características de la época y la arquitectura local llegaran hasta nuestros días.

Su localización a orillas del río Bayamo, lo cual hizo altamente productivos sus suelos, influyó en el rápido fomento y desarrollo de la villa, también sobre la base del comercio de rescate con los corsarios y piratas. Obtuvo el título de ciudad por decreto de la metrópoli española en 1837.

Bayamo fue afectada varias veces por fuertes terremotos (1551, 1624 y 1776), lo que unido a dificultades con el comercio provocó la emigración de sus pobladores. La recuperación fue muy lenta. El papel en las luchas independentistas limitó su desarrollo económico y social. Tampoco durante la república neocolonial se

---

<sup>1</sup> Datos del Censo de Población y Viviendas, año 2012, Oficina Municipal de Estadística e Información, Bayamo.

manifestaron grandes avances, lo que se refleja en los primeros años del siglo XX.

Con posterioridad al triunfo de la Revolución en 1959, y como consecuencia de los programas de desarrollo económico y social,

la ciudad de Bayamo se convierte primero en el centro de la región del mismo nombre y en 1976, al aprobarse una nueva División Político Administrativa que creaba la provincia de Granma, en capital provincial.

---

## 1.3 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN

El suelo urbanizado de la ciudad de Bayamo queda dividido en 11 zonas de regulación

➔ VER ANEXO (anexo 4).

### ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO

Parte de los repartos San Juan y El Cristo.

### ZONA INTERMEDIA

1. San Juan y El Cristo
2. Camilo Cienfuegos
3. Izert
4. Roberto Reyes
5. Ojeda
6. Galindo

### ZONA PERIFÉRICA

1. El Valle
2. Marianao
3. Ciro Redondo
4. Siboney
5. Rosa La Bayamesa
6. Barrio Azul
7. La Unión
8. Francisco Vicente Aguilera
9. Viviendas Campesinas
10. La Hacienda
11. Pedro Pompa
12. Latinoamericano
13. Reparto Industrial
14. Canducha Figueredo
15. Reparto 26 de Julio

### ZONA PRECARIA

1. La Pedrera
2. Perucho Figueredo
3. Calle 24 y 20 final de Siboney
4. Calle 10 final La Unión
5. Guapea
6. Resplandor
7. Milanés final
8. Calle 22 final Rosa La Bayamesa
9. Calle 21 final Francisco Vicente Aguilera

### ZONA DE ALTO ESTÁNDAR

1. Nuevo Bayamo

### ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

1. Jesús Menéndez
2. Antonio Guiteras
3. Carlos Manuel de Céspedes
4. Granma

### ZONA DE NUEVO DESARROLLO

1. Segunda parte del reparto Antonio Guiteras
2. Segunda parte del reparto Granma
3. Viviendas Campesinas
4. Fernando Echenique
5. Rosa La Bayamesa
6. Francisco Vicente Aguilera

## **ZONA DE PRODUCCIÓN**

1. Zona Industrial Sakenaff
2. Zona Industrial Alimenticia
3. Zona Industrial de Materiales de la Construcción
4. Zona de talleres e industria Sideromecánica
5. Zona de talleres 26 de Julio
6. Zona de talleres Fernando Echenique
7. Zona de Industrias Contaminantes

## **ZONA DE GRANDES INSTALACIONES**

1. ENPA - Hotel Sierra Maestra
2. Bayam - Pediátrico
3. Escuela Camilo Cienfuegos - EIDE

## **ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES**

1. Parque Granma
2. Vegas del río Bayamo
3. Monumento a Rosa La Bayamesa
4. Bosque final de los repartos Carlos Manuel de Céspedes y Viviendas Campesinas

## **ZONA DE ALTO VALOR IV**

1. Nuevo Centro, reparto Jesús Menéndez





# CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS

## 2.1 DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y VIGENCIA

Las regulaciones urbanísticas se establecen como disposiciones normativas de carácter obligatorio que sistematizan, uniforman y reglamentan todo tipo de acción constructiva que se lleve a cabo en la ciudad, con el propósito de preservar los valores existentes, ya sean urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y ambientales, para garantizar la coherencia formal y funcional del conjunto urbano, traducida en su imagen.

Los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son:

- a) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- b) Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y

condicionales urbanísticas, arquitectónicas y constructivas del fondo inmobiliario existente, así como propiciar esos mismos requerimientos en el nuevo.

- c) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- d) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

Las presentes Regulaciones Urbanísticas pueden ser objeto de revisión o actualización, si así se requiere, por las determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbanístico, derogando las del período 1999-2000 y las Ordenanzas de la Construcción para la ciudad de Bayamo de 1999.

---

## 2.2 PREMISAS CONCEPTUALES

Con el perfeccionamiento de estas regulaciones se pretende dar solución a los errores y ser flexibles a las particularidades de cada zona, ajustándose a los cambios actuales y al modelo de ciudad deseado.

- Consolidar y compactar la estructura urbana, garantizar el máximo aprovechamiento del potencial interno e incrementar las den-

sidades, así como la utilización de los servicios y redes técnicas.

- Priorizar la recuperación e incremento del fondo habitacional mediante las acciones de conservación, rehabilitación y reconstrucción.
- Dar primacía al uso del programa de urbanización como instrumento de integración fi-

sico espacial, aprovechar el potencial interno de la trama actual y el completamiento de los repartos en proceso de urbanización.

- Promover la introducción de nuevas tipologías y tecnologías constructivas sostenibles, teniendo en cuenta las características de los suelos y las afectaciones por el cambio climático, así como los desastres naturales y tecnológicos, para lograr ciudades más resilientes.
- Priorizar el uso de materiales locales de construcción e incrementar su comercialización.
- Mejorar la imagen urbana con diseños arquitectónicos y urbanos de calidad, integrados al entorno y que reflejen la identidad local, bajo principios bioclimáticos.
- Mejorar los niveles de prestación de los servicios sociales (salud, educación, cultura, comercio y deporte), el estado técnico constructivo de las instalaciones existentes e incrementar la dotación del equipamiento para lograr estabilidad y calidad en estos, con un incremento gradual de la satisfacción de la demanda.
- Fortalecer la accesibilidad a todos los centros de servicios a nivel de reparto y completar los subcentros donde se ha reservado el suelo para servicios y espacios públicos.
- Mejorar el suministro de agua en las zonas más críticas de la ciudad y concentrar las acciones en las áreas de desarrollo de viviendas.
- Mejorar la situación higiénico-ambiental en la ciudad mediante el completamiento de las redes de alcantarillado y la descentralización del sistema.
- Reducir la vulnerabilidad ante inundaciones por intensas lluvias en las zonas críticas de la ciudad, por la carencia o insuficiencia de las redes. Eliminar los drenajes a cielo abierto.
- Definir los trazados y categorías de las vías principales y localización de las instalaciones principales del sistema de transporte (peatonal, ciclos, automotor, ferroviario, aéreo y por tracción animal).
- Implementar la reorganización del sistema de transporte dentro del Centro Histórico urbano para protegerlo de la contaminación y favorecer la vialidad.
- Ordenar el transporte pesado foráneo dentro de la ciudad, reorganizar el estacionamiento, completar la red de vías rápidas, reparar y ampliar la red vial principal, implementar el plan de semaforización.
- Trasladar el patio de clasificación ferroviario y el triángulo de inversiones fuera del límite urbano, específicamente hacia la zona industrial Sakenaff.
- Completar la infraestructura eléctrica y las acciones de rehabilitación a las subestaciones y redes eléctricas existentes, que garanticen la calidad del servicio.
- Desarrollar las Fuentes Renovables de Energía (FRE) a través de la ubicación de parques fotovoltaicos que posibiliten la conversión de energía solar a energía eléctrica, instalar como mínimo 15 MW (megawatts) en las áreas aledañas a las subestaciones de Bayamo I, Bayamo II, La Trinidad, Pretensado y en la Batería Fuel Oil.
- Perfeccionar y ampliar los servicios del gas licuado del petróleo y el manufacturado en zonas de la ciudad para garantizar un suministro estable en correspondencia con la demanda y la nueva política de venta liberada.
- Mejorar el nivel de satisfacción de la población y otros usuarios en los servicios de telefonía, correo, radiodifusión y televisión; de manera tal que garanticen los indicadores de calidad para los diferentes tipos de servicios y el funcionamiento del sistema nacional de la defensa civil del país.
- Lograr un uso racional del suelo productivo y la preservación del medio ambiente.
- Conseguir la reanimación industrial aprovechando las capacidades instaladas.

- Garantizar la infraestructura técnica que permita reanimar las producciones nacionales para el consumo interno y para la exportación.
- Potenciar el desarrollo de la agricultura urbana para elevar los niveles de consumo de la población.
- Recuperar y conservar los valores arquitectónicos e históricos del Centro Histórico como el elemento principal del sistema de centralidad de la ciudad.
- Reforzar las ofertas de recreación y turismo cultural e histórico en la ciudad, fundamentalmente en la zona del Centro Histórico.
- Elevar la calidad higiénico ambiental, así como la protección del patrimonio natural, además de identificar las acciones necesarias que permitan mitigar los principales riesgos de desastres que ocasionan afectaciones socioeconómicas en la ciudad.

---

## 2.3 REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Se constituyen códigos y regulaciones de aplicación general con un carácter urbanístico, arquitectónico y constructivo para todas las zo-

nas identificadas. A su vez, estas regulaciones se complementan con las regulaciones urbanísticas específicas.

---

## 2.4 REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para la zonificación resultante que aparece reflejada en el plano regulador, donde se plantean 12 zonas de re-

gulación. A su vez, estas regulaciones se complementan con las regulaciones urbanísticas generales.

---

## 2.5 TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

Se expresan en tablas y gráficos aquellas regulaciones más comunes para que sean fácilmente identificadas por la población e insti-

tuciones, las que se muestran en los anexos de este documento.

---

## 2.6 GLOSARIO DE TÉRMINOS

En los anexos se definen las palabras técnicas utilizadas en el documento para una mejor comprensión del texto.





## CAPÍTULO III. REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

### 3.1 USO DEL SUELO

**Artículo 1.** Las actividades industriales y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, no se localizan en zonas residenciales (anexo 5).

**Artículo 2.** Las funciones comerciales localizadas en plantas bajas de edificios, frente a plazas, parques, áreas deportivas y calles comerciales, mantienen su uso; cualquier cambio de uso a viviendas está condicionado por un análisis casuístico de la entidad competente.

**Artículo 3.** Las parcelas libres existentes en la trama urbana y las obtenidas a partir de demoliciones se reservan para el uso que define el Plan General de Ordenamiento Urbanístico (PGOU) de la ciudad.

**Artículo 4.** Se conserva el carácter polifuncional del Centro Histórico urbano y el Nuevo Centro (comercial, gastronómico, cultural, recreativo, alojamiento y administrativo).

**Artículo 5.** Se preservan y fortalecen los subcentros de servicios (calle Línea-Saco, Carretera Central-Hogar de Ancianos) en los que se incorporan funciones de carácter social.

**Artículo 6.** Se conserva el uso actual de los espacios públicos y áreas verdes (parques, pla-

zas, parques infantiles, parqueos, parques de descanso y recreación Granma y Vegas del río Bayamo y el área de bosque al fondo del reparto Carlos Manuel de Céspedes y Viviendas Campesinas).

**Artículo 7.** Se mantienen dentro de la ciudad las instalaciones deportivas y recreativas, según las disposiciones del PGOU, y se preservan para ese uso las áreas propuestas en los planes parciales de ordenamiento urbanístico.

**Artículo 8.** Los subcentros de servicios a nivel de reparto se completan con las áreas reservadas para su desarrollo.

**Artículo 9.** Los túneles se localizan y construyen en zonas que cumplan los requisitos mínimos para este fin.

**Artículo 10.** Para la zona industrial se establece una redistribución y recuperación de las capacidades productivas y la modernización tecnológica, así como la explotación de las industrias locales.

**Artículo 11.** Las áreas para el desarrollo de la agricultura urbana tienen un uso temporal o no, según definición del PGOU.

---

### 3.2 ESTRUCTURA URBANA

#### ESTRUCTURA DE LA MANZANA

**Artículo 12.** La estructura urbana es de manzanas abiertas, cerradas y semicerradas, en correspondencia a la tipología urbanística que predomina en cada zona (anexo 6).

**Artículo 13.** La estructura urbana se configura a partir de manzanas y de un sistema de espacios públicos que se mantiene en la ciudad consolidada.

**Artículo 14.** Donde no exista acera se mantiene libre una faja de terreno de 1,50 m como mínimo para su futura construcción.

**Artículo 15.** En edificaciones multifamiliares tipo bloque, que conforman conjuntos, los espacios libres entre éstos se ocupan con patios, plazas, parques, estacionamientos, áreas deportivas, de juegos infantiles u otra solución de uso comunitario compartido que garantice la atención sobre ellos de manera tributaria de cada edificación o del propio conjunto.

## COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LA MANZANA Y LA PARCELA

**Artículo 16.** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) de la manzana y la parcela oscila entre un 20 % y 90 %, para un mayor aprovechamiento del suelo.

**Artículo 17.** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) permisible en las manzanas y parcelas oscila entre un 90 % y un 270 %.

## TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

**Artículo 18.** El área de las parcelas individuales en suelo urbanizado para la construcción de viviendas unifamiliares por esfuerzo propio de la población se determina en dependencia de las características urbanísticas de cada zona de regulación, con forma rectangular, cuadrada o irregular.

**Artículo 19.** El área de las parcelas en suelo urbanizado para la construcción de viviendas en edificios multifamiliares se establece entre 200 y 400 m<sup>2</sup>, con forma rectangular o irregular, en dependencia de las características urbanísticas de la zona de regulación.

## COTAS PARA ESTABLECER LOS PLANOS DE NIVELACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 20.** La nivelación de la edificación (NPT) se toma entre + 0,10 y + 0,30 m a partir de la rasante de la vía ( $\pm 0,00$ ), y en caso de que se encuentre pendiente se toma a partir del punto más alto de la vía en relación con la parcela.

## PRIMERAS Y SEGUNDAS LÍNEAS DE FACHADA

**Artículo 21.** La primera y segunda línea de fachada se establece de acuerdo a la alineación dominante de la calle y sus cuadras adyacentes.

**Artículo 22.** Si la alineación que se otorga a un propietario por la autoridad competente le obliga a retroceder su construcción, ya sea porque él haga voluntariamente la demolición de la edificación, se le obliga a ello a causa del mal estado de esta o por violación de la licencia de construcción, no tiene derecho a indemnización más que por el valor del terreno dejado para la regularización de la línea de construcción, siempre que se compruebe la condición de propietario del terreno que ocupa.

## JARDÍN

**Artículo 23.** Se establece el uso de jardín frontal en las zonas donde este predomine, en edificaciones de esquina aparece el jardín lateral, ambos con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de la calle en cuanto a alineación, retranqueo y tipología urbanística.

**Artículo 24.** Además de lo dispuesto en el artículo anterior, esta franja libre se atiene a las siguientes condiciones:

- a) Se localizan cisternas soterradas cuando el brocal no sobresale más de 0,40 m y se enmascara con jardinería.
- b) La pavimentación del jardín alcanza hasta un máximo del 40 % de este.
- c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanza como máximo  $\frac{1}{3}$  de la superficie total del jardín y no provoca barreras arquitectónicas.

**Artículo 25.** En zonas donde predomina la franja de jardín se establece esta condicional en las nuevas construcciones, manteniendo la alineación y el perfil de la calle según las características urbanísticas de la zona.

## PORTAL

**Artículo 26.** Los portales son de uso público en las edificaciones que den frente a plazas, parques, avenidas y calles de primer o segundo orden del Centro Histórico, tradicional, de servicios y zonas de valor.

**Artículo 27.** La profundidad y ancho de la franja de portal está en correspondencia con la predominante en cada una de las zonas.

**Artículo 28.** Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la condicional del uso del portal, en esta franja se cumplen las siguientes condiciones:

- a) No se construyen entresuelos.
- b) Los portales de uso público no son cerrados ni en ellos se colocan muretes o barandas frontales o transversales que impidan la libre circulación.
- c) No se cierran portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.

e) El cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original se realiza en calles de segundo o tercer orden, o sea, en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación ni a su expresión arquitectónica, o se afecte con ello directa o indirectamente a colindantes.

h) El cierre de los vanos de portal se hace de columna a columna y de piso a techo o arquivados en los distintos paramentos, con materiales transparentes, sobre murete ciego con el derrame exterior y hasta 0,90 m de altura máxima.

i) No se cierran portales en las edificaciones con valor patrimonial.

j) Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar.

k) El cierre de los portales se realiza con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al de la edificación.

l) En zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se cierran estos espacios.

## PASILLOS LATERALES Y DE FONDO

**Artículo 29.** La dimensión del pasillo lateral y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbre, se toma desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el borde interior del elemento que defina el límite de propiedad.

**Artículo 30.** De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de uso residencial, así como tampoco haya título de propiedad y otros documentos legales que demuestren la di-

mención de terreno que corresponde a cada edificación es competencia de la Dirección Municipal Planificación Física, definir los límites de propiedad

**Artículo 31.** Para los pasillos laterales y de fondo se establece:

- a) En las nuevas construcciones un ancho mínimo de 1 m, pasillos cuya función es solo sanitaria 0,75 m y servidumbres de paso o pasillos de circulación 1,20 m.
- b) En las edificaciones existentes se toma la dimensión predominante en la cuadra.
- c) En edificaciones entre tres y cinco plantas, que no sobrepasen los 15 m de altura, los pasillos laterales y de fondo poseen un ancho mínimo de 1,50 m, ya sean sanitarios o de tránsito; a partir de las seis plantas y hasta diez, hasta 30 m de altura, el ancho mínimo es de 2 m.

**Artículo 32.** La colocación en pasillos laterales y de fondo de aires acondicionados, lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet u otras construcciones está condicionada a:

- a) Que la dimensión del pasillo lateral o de fondo sea tal que una vez colocado un elemento o construido en él quede expedita, desde su orden más saliente hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo igual al establecido para cada caso.
- b) Que no se produzca con esto afectaciones al ornato o a los colindantes.

**Artículo 33.** Las instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales se localizan preferentemente por los pasillos laterales y de fondo de manera soterrada, lo que se tiene en cuenta para las ampliaciones de la edificación, trabajos de mantenimiento y otros a realizar en ellos.

**Artículo 34.** Cuando se utilicen los pasillos laterales y de fondo para colocar falsa obra, con vistas a reparar la edificación, se comunica como mínimo con 72 horas de anticipación a los ocupantes o dueños del predio

colindante u otros del propio inmueble; cualquier daño que se produzca a la edificación o solar yermo colindante es solucionado en el menor tiempo posible y de acuerdo con el afectado.

## RETRANQUEO

**Artículo 35.** El retranqueo de las edificaciones se establece teniendo en cuenta las características urbanísticas y de acuerdo a cada zona de regulación.

**Artículo 36.** El retiro de la línea de fachada o construcción, en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida se realiza de al menos una crujía.

## INFRAESTRUCTURA TÉCNICA

**Artículo 37.** El sistema de red vial de la ciudad está conformado por arterias principales, arterias menores y colectoras, según lo establecido en la norma cubana vigente (anexo 7).

**Artículo 38.** Las aceras a ambos lados de los puentes poseen un ancho mínimo de 1,20 m, en el caso de existir acera a un solo lado se establece un ancho mínimo de 1,50 m.

**Artículo 39.** Las dimensiones de las aceras se establecen en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, con un ancho mínimo de 1,50 m y máximo 5 m.

**Artículo 40.** Para los contenes se establece una dimensión de 0,67 m.

**Artículo 41.** Las dimensiones de los parterres se establecen en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, con un ancho mínimo de 0,75 m y máximo 1,50 m.

**Artículo 42.** En los trabajos de apertura, ensanche, rectificación o nivelado de calles el inversionista de la obra está obligado al re-

sarcimiento de perjuicios por el daño material directo que cause.

**Artículo 43.** Para las vías y sus componentes se establece mantener su geometría y dimensión.

**Artículo 44.** Los escombros producto de reparaciones o mantenimientos viales y limpieza no se depositan ni se arrojan sobre las aceras, parterres o áreas verdes, estos se retiran una vez concluidos los trabajos para los lugares establecidos por el PGOU.

**Artículo 45.** No se eleva el nivel del pavimento y la acera del frente de una edificación más alto que el de la calle, ni tampoco se rebaja el piso de esta para proporcionar cómoda entrada a la edificación; si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o descansos, la solución de este desnivel se realiza a costa de su propio terreno y no sobre el espacio público.

**Artículo 46.** La modificación de la acera para el acceso de autos se realiza con los materiales que esta posee, la resistencia adecuada y siempre que se solucionen las barreras arquitectónicas.

**Artículo 47.** El área de las aceras o previstas para ellas se mantiene libre de cisternas, cajas de agua, fosas, escaleras y cualquier otro tipo de construcción.

**Artículo 48.** En las aceras se colocan canchales y jardineras, siempre y cuando quede un área libre de circulación de 2 m como mínimo.

**Artículo 49.** Los apartaderos o bolsillos de paradas de ómnibus poseen una longitud de hasta 25 m de largo y 2,50 m de ancho.

**Artículo 50.** Los postes para el alumbrado público, telefonía, cabinas telefónicas y otras actividades se colocan en áreas de parterres de manera excepcional, a 10 m de las esquinas y cuando su afectación sea mínima; estos elementos por su localización no interfieren la circulación peatonal ni constituyen barreras arquitectónicas.

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICO-CONSTRUCTIVAS

**Artículo 51.** Todo edificio que posea una altura entre cinco y diez plantas tiene una escalera con desembarcos en cada piso, cerrados por paredes a prueba de fuego, sin más vanos que los necesarios e imprescindibles para proveerle de iluminación natural y entrada y salida, siendo los cierres de estos huecos a prueba de fuego; esta escalera llega hasta la azotea del piso más alto.

**Artículo 52.** Las escaleras se construyen de material incombustible, con un ancho de 1 m y huellas de 0,25 m como mínimo, las contra-huellas de no más de 0,18 m.

---

## 3.3 MORFOLOGÍA URBANA

### CERCADOS

**Artículo 53.** El cercado se coloca en el límite de propiedad, según exprese el documento legal que acredite el área a demarcar.

**Artículo 54.** En el frente y los laterales, hasta la segunda línea de fachada, se coloca el cercado sobre murete corrido de hasta 0,60 m de

altura, sobre el que descansan verjas de celosías, metal, malla eslabonada, balaustradas de mortero, hasta ocupar una altura total no mayor de 1,50 m, en dependencia de la zona en que se encuentre; se asegura una transparencia como mínimo de un 60 %.

**Artículo 55.** El cercado por el lateral en las parcelas que colinden con una vía cumple las condicionales del artículo anterior; en los laterales sin visuales desde las vías, a partir de la segunda línea de fachada, y en el fondo, el cercado alcanza hasta una altura de 2,10 m.

**a)** Para los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada se utilizan muros ciegos en toda su extensión, siempre que los pasillos laterales y de fondo posean las dimensiones mínimas establecidas.

**b)** El uso de mallas eslabonadas está condicionado con que sea un material característico de la zona.

**Artículo 56.** Cuando hay diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima del cercado se toma a partir del nivel de mayor cota.

**Artículo 57.** Los cercados que requieren una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, se evalúan casuísticamente.

**Artículo 58.** Los cercados que limitan con la vía pública no utilizan en su construcción materiales punzantes, cortantes u otros, dañinos a personas, animales domésticos y vehículos; en casos excepcionales y debidamente argumentado, se colocan a una altura superior a 2,10 m.

**Artículo 59.** Las cercas de instalaciones cuyo tiempo de permanencia es temporal se diseñan con materiales prefabricados y desmontables, también con carácter temporal; cumplen las condicionales aquí emitidas y una vez retiradas se reparan los daños ocasionados.

**Artículo 60.** El cercado con setos vivos está condicionado a las características y condicionales del lugar y para ello se establece lo siguiente:

**a)** Una altura máxima de 1,20 m y ancho de 0,80 m sobre el nivel de la acera, lo que se logra mediante poda sistemática.

**b)** Si el nivel del terreno está por encima de la acera, se coloca un muro de contención que evite la erosión de la capa vegetal.

**Artículo 61.** El cercado de azotea se realiza en el último nivel de las edificaciones y se enmarca dentro de los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión acredita, a una altura entre 0,90 m y 1,20 m, excepto aquellas cercas de características especiales.

**Artículo 62.** Los guardavecinos se colocan:

**a)** En balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.

**b)** Sin exceder el límite de la propiedad que se desea proteger.

**c)** A partir del nivel de piso, sobre baranda.

## **INMUEBLE CON FRENTE A UNA O MÁS VÍAS, CHAFLANES, PARQUES Y ÁREAS LIBRES**

**Artículo 63.** Cuando una edificación da frente a más de una vía, esas fachadas se tratan como principales.

**Artículo 64.** En las calles en declive la altura de la edificación es la predominante y se mide desde el punto medio de su fachada.

**Artículo 65.** En las edificaciones con frente a parques, plazas o áreas libres sus fachadas son tratadas de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color, los materiales y la terminación de estas.  
Alturas y puntales

**Artículo 66.** La altura de las edificaciones se establece de acuerdo a la correspondiente proporcionalidad con el ancho de estas, de manera que:

**a)** Hasta las cinco plantas no existan superficies o fachadas continuas superiores a los 30,0 m, en pantalla.

**b)** En las alturas no se incluyen motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua y cajas de ascensores;

tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.

- c) En iguales condiciones se ocupa hasta el 50 % del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

**Artículo 67.** Los puntales de los pisos que constituyan un edificio poseen una dimensión mínima de 2,50 m, luego de descontado entre 0,20 y 0,30 m de placa o losa y soladura; en sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal mínimo es de 2,60 m.

**Artículo 68.** La altura y distribución de los pisos, cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se inserten nuevas en la trama, se ajustan a lo existente y predominante en su entorno.

**Artículo 69.** Los entrepisos se construyen con materiales no combustibles, resistentes al fuego por espacio de tres horas y con un puntal mínimo de 2,40 m, siempre que no provoquen afectaciones a la fachada exterior y si técnicamente la estructura existente lo admite, en su defecto, se acompaña de los cálculos que permitan su construcción.

## NÚMERO DE PISOS

**Artículo 70.** En las zonas de nuevo desarrollo y en áreas puntuales en la trama urbana, los números de pisos máximos y mínimos de las nuevas construcciones se definen según las tipologías urbanísticas y la zona de regulación.

## SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

**Artículo 71.** La construcción de sótanos y semisótanos se determina por los órganos de defensa en zonas de baja vulnerabilidad, para los que se establece lo siguiente:

- a) Ocupan el área de jardín, pasillos y patios, siempre que estén dentro de los límites de propiedad y no sobrepasen en su altura la rasante de la acera; en caso de que el techo del sótano sea el piso de la franja de jardín se concibe en su diseño el espacio para césped y arbustiva.
- b) La altura máxima exterior del semisótano es de 1,20 m, medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto y desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca se mide a partir de la superficie de la franja de jardín ni de los pasillos laterales o de fondo; de sobrepasar esta dimensión se considera como una planta más.
- c) Los localizados debajo de espacios públicos garantizan con su estructura la seguridad de ambos espacios.
- d) El inversionista es responsable de los perjuicios que ocasione a terceros, tome o no las precauciones exigibles.

## BASAMENTOS

**Artículo 72.** Los basamentos de las edificaciones se ocupan preferentemente con uso no residencial, no sobrepasan las tres plantas y poseen un tratamiento diferenciado funcional y arquitectónicamente.

## SALIENTES

**Artículo 73.** Los salientes necesarios o que ya existan se adecuan en sus dimensiones a las predominantes en el entorno.

**Artículo 74.** Los salientes por la decoración de la fachada se miden a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

**Artículo 75.** Estos salientes se conciben como pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados; según el orden de la

calle a la cual da frente el edificio de que se trate, sus medidas se corresponden con las siguientes (anexo 7).

- a) En las autopistas y vías rápidas: 0,40 m.
- b) En calles principales: 0,35 m.
- c) En calles colectoras: 0,30 m.
- d) En calles locales o de servicios: 0,25 m.

**Artículo 76.** En planta baja de toda edificación, independientemente de su uso, cuando su fachada limita directamente con el espacio público, las rejas, puertas y ventanas abren hacia el interior del inmueble.

**Artículo 77.** Las rejas salientes en ventanas aparecen a partir del segundo nivel de la edificación, en planta baja se colocan a ras de las fachadas; en portales privados, siempre que no interfieran el tránsito peatonal ni constituyan una barrera arquitectónica o un peligro, salen en proporción al ancho existente.

**Artículo 78.** Los aleros se colocan en las fachadas a la altura de los niveles de piso, su saliente no excede de 0,70 m para que se consideren como tal, y su forma puede ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o por combinaciones de estos elementos.

**Artículo 79.** Las portadas o vidrieras no sobresalen de las fachadas.

**Artículo 80.** Los aparatos lumínicos se colocan de acera a acera en ejes comerciales y con limitado tránsito vehicular, a una altura mínima de 4,00 m.

**Artículo 81.** En portales y espacios públicos no se colocan de forma permanente perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpas, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías.

**Artículo 82.** Las escarpas y cordeles que sujetan los toldos se colocan a una altura de 2,80 m, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura.

**Artículo 83.** Sobre la vía pública no se colocan bancos ni construyen graderías salientes, solo en los espacios concebidos por el PGOU, previa autorización de la entidad competente.

## LOGIAS, BALCONES Y TERRAZAS

**Artículo 84.** Los balcones y terrazas en fachada principal, cuando sobrevuelan el área de jardín, ocupan solo hasta  $\frac{1}{3}$  de la franja de este.

**Artículo 85.** Los extremos laterales de los balcones se encuentran a una distancia mínima de 1 m del lindero de separación con el terreno colindante, distancia medida a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este.

**Artículo 86.** Para los balcones y terrazas se establecen además las siguientes condiciones:

a) Se autoriza su cierre cuando son techados, siempre que no afecte la estética del inmueble y se realice con elementos transparentes o translúcidos acordes con la tipología de la edificación, permitan una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar y posean antepecho de muros macizos revestidos por ambas caras; dicho cierre se coloca a partir del borde superior de este y hasta el techo.

b) Si el antepecho lo constituye una reja o baranda, se cierran de piso a techo por detrás de dicha baranda.

c) En edificaciones multifamiliares y desarrolladas en altura, el diseño del cierre de balcones y terrazas techadas es el mismo para todos los apartamentos, a fin de lograr una unidad de diseño y solo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

d) No se colocan antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

e) No se utilizan mallas de acero eslabonadas para el cierre de balcones y terrazas.

**Artículo 87.** Se permite el uso de logias a partir del segundo nivel de la edificación, ateniéndose a las siguientes consideraciones:

a) Si ocupa el 50 % o más de la fachada abarca en su profundidad la crujía del portal.

- b)** Si ocupa menos del 50 % profundiza hasta en dos crujías o en la crujía estructural, coincidiendo el ritmo de sus vanos abiertos con los que posee el portal en planta baja.

## PASAJES

**Artículo 88.** Los pasajes públicos peatonales dan acceso a locales comerciales en planta baja y a los patios interiores de las edificaciones; pueden ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios en planta baja.

**Artículo 89.** La altura libre de los pasajes es la de la planta baja, coincidiendo con la de los patios centrales de las edificaciones, y poseen un ancho mínimo de 1,50 m.

## MARQUESINAS Y TOLDOS

**Artículo 90.** Sobre marquesinas solo se colocan anuncios de comercio que se ajusten a las disposiciones vigentes.

**Artículo 91.** Las marquesinas tienen más de 0,70 m en su voladizo para considerarse como tal.

**Artículo 92.** Las marquesinas y toldos pueden ser planas o curvas, horizontales o inclinadas, o conformadas por combinaciones de estos elementos; su altura sobre nivel de piso es como mínimo de 2,50 m y están condicionadas por los siguientes elementos:

- a)** Cualquiera que sea su posición, su superficie no cubre más del 30 % de la franja de jardín, llega hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2,00 m y tiene apoyos o no sobre esta franja, los que no exceden en los lados de su sección los 0,15 m.
- b)** Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo es el ancho de esta reducido en 0,20 m y no tiene apoyos sobre ella.
- c)** Los toldos son confeccionados de lona, ma-

teriales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros; según su forma son planos, semipiramidales y semiesféricos; y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales.

- d)** Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedan hacia el interior de la edificación en que se coloquen y sobre una altura de 2 m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes.
- e)** Poseen un diseño e imagen adecuada y son retirados si se encuentran deteriorados.

## MEDIANERÍA

**Artículo 93.** Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a)** Si el terreno en que se levanta la pared o muro linda con una calle, un camino o un solar yermo.
- b)** Si el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio establecido en las presentes regulaciones entre la construcción y el solar del vecino.

**Artículo 94.** De lo establecido en el artículo anterior resultan cuatro tipos de paredes:

- a)** Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino (pared medianera), condición que se mantiene para los niveles de pisos superiores.
- b)** Pared que toca el límite del terreno vecino (pared contigua con terreno).
- c)** Pared que toca la pared del vecino (pared contigua con pared).
- d)** Pared que deja un espacio hasta cierto límite (pared propia o privada).

**Artículo 95.** Las señales que indican la existencia de una pared medianera no tienen fuerza alguna si existen títulos que prueben lo contrario.

**Artículo 96.** Cuando no existen títulos los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera son:

- a) Una pared, de las llamadas en general de cierre, es medianera cuando el caballete (remate de los muros) presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo es si el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.
- b) Cuando presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan dos paramentos; en el caso de que esos elementos sobresalgan solo por uno de ellos, no es pared medianera, probando éstos que pertenecen al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.
- c) Una pared sobre la que carga un edificio no es medianera si presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta) y varía el grueso solo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, el propietario de la posesión, en cuyo lado existan estas señales, tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte, entonces se consideran como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

**Artículo 97.** Una medianería lo es en toda su extensión o en parte.

**Artículo 98.** Se presume medianería en:

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

**Artículo 99.** Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería cuando:

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 100.** Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

**Artículo 101.** Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja o para su limpieza se halla de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

**Artículo 102.** Los derechos que da la medianería son:

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

b) Todo propietario introduce en las media-

nerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ellos todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro, siempre que estructuralmente sea posible; si el vecino carga otras cabezas en el mismo punto o puntos se reduce cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

c) No se raspa el grueso de la pared medianera para abrir alacena, nicho, etc.; aunque roce menos de la mitad del grueso.

Artículo 103. Aquel que dirija alguna obra en pared medianera advierte al dueño la obligación de pedir al vecino permiso para los trabajos, cuyo consentimiento consta por escrito en el expediente de la licencia de construcción a solicitar en la entidad competente; en caso de negarla este se nombran peritos que informen si la obra de que se trata es de las lícitas, y el modo de hacer las obras y las precauciones a tomar para la seguridad de la pared ocasionan menos incomodidad para el vecino.

Artículo 104. Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino, y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa daño grave al otro vecino, los que realizan las obras, o en su defecto los beneficiados, están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionan al ejecutar estos derechos, pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando, habiendo estado en su mano el evitarlos con las precauciones debidas, el perjudicado los padeció por negligencia.

Artículo 105. En las paredes medianeras no se hacen molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni se colocan canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la persona que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 106. No se arrima a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 107. Cuando el propietario

de una edificación trate de derribar paredes divisorias, siempre que no sean medianeras, tiene la obligación de avisar a los dueños de las contiguas y solicitar de estos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos que sean indicados por la entidad competente, tomando las precauciones necesarias para su seguridad; los dueños no retardan con su decisión al que trate de construir ni tampoco este último molesta a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 108. Si al derribar una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el responsable de la obra avisa al ocupante de esta; el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente a ello.

Artículo 109. Todo lo prevenido en los artículos anteriores se aplica si una pared es medianera en parte.

Artículo 110. La nueva construcción de paredes medianeras posee un grueso de 0,20 m, si los materiales que se utilizan son bloques de cemento y hormigón, y de 0,30 m, si es de mampostería o ladrillos; la pared continúa sobre su centro, cualquiera que sea la altura del edificio a que pertenezca, y cumple las normas sismo-resistentes para albañilería.

Artículo 111. Cuando al derribar una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desploman las de esta, el responsable de la demolición restituye los daños.

Artículo 112. En la reparación o restauración de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observan las reglas siguientes:

a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.

b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y reedificarla.

c) Cuando una pared es medianera solo en una parte, los gastos de reparación o recons-

trucción se distribuyen entre los ocupantes, en proporción a la superficie que cada uno disfruta, pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.

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

Artículo 113. Los arquitectos y peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería tienen presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, y fijan el tiempo que juzguen necesario para su reparación, restauración o reposición.

Artículo 114. La reparación, restauración o reposición de una pared medianera se hace a expensas de los partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho a obligarle a la ejecución y al pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

Artículo 115. Toda pared medianera se repone como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el reglamentario.

Artículo 116. Cuando algún propietario construye la medianería con más grueso que el que tenía, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas son:

a) Si la medianería existente está en buen estado, el que la reconstruye tiene la obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción e indemnizar los daños y perjuicios que provoque a los vecinos.

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

mayor tiempo que se emplee en la obra.

Artículo 117. Si uno de los propietarios es el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, repone las cornisas, adornos, etc. que los otros ocupantes tienen por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por ser inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 118. Cuando hay que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes dio mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observan las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 119. Si se derriba para reconstruir la parte de la medianería sin necesidad de afectar al vecino, se ejecuta la obra sin nueva indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

Artículo 120. El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio a nadie.

Artículo 121. Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado que no ofrezca seguridad, se demuele; las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 122. Toda pared medianera se repara cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.

a) Presencia de grietas o hendiduras por uno de sus lados.

b) Se encuentra al descubierto en todo o en parte y le falta el repello por alguna de sus caras.

c) El caballete de los muros está estropeado, si es pared de cerramiento.

d) Está desplomada o aparece con bombo por algún lado.

Artículo 123. Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinosa

si ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura; si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Artículo 124. Un vecino adquiere la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa abonando a este la parte de dicho coste, indemnización y demás gastos que proporcionalmente corresponden a la parte de pared cuya medianería desea adquirir, atendiendo al estado actual de dicha pared.

Artículo 125. Aunque al construirse una medianería el que le da mayor altura está obligado a satisfacer en cada reconstrucción de ella una nueva indemnización, el que desea adquirir la medianería, la de mayor elevación, solo tiene la obligación de satisfacer la parte proporcional de la última indemnización y los gastos de reconstrucción.

Artículo 126. Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianería si renuncia al derecho de propiedad de esta, pero tal renuncia no es admisible cuando queda cargando sobre la medianera un edificio suyo, aún en el caso de que lo abandonase.

Artículo 127. El propietario que renuncia a la propiedad de la pared medianera lo hace a todo lo que la compone; pero vuelve a adquirir su derecho a la parte correspondiente de terreno y materiales si después de hecho el abandono se arruina la pared medianera y no se vuelve a levantar en el término de un año.

Artículo 128. El que abandonó su derecho a medianería puede volverla a adquirir pagando la parte proporcional del valor actual de la medianería y el terreno sobre el que se funda.

Artículo 129. Del mismo modo, el vecino que adquiere la medianería de una pared que otro ha levantado sobre una que ya me-

dianera puede hacerlo si paga el valor proporcional de la parte de la pared cuya adquisición pretenda, así como la parte proporcional del costo y los gastos accesorios de la nuevamente levantada sobre ella.

Artículo 130. 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 quiera imponerle, puede reconstruirla con la solidez necesaria, siendo de su cuenta todo el costo y los gastos accesorios.

Artículo 131. Si la pared cuya medianería desea adquirir se encuentra en mal estado y sin poder sufrir la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios el reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios; pero si el que 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 132. Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla renuncia a la medianería, pero son de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 133. El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria adquiere la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 134. Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tiene la obligación de reconstruir la medianería a sus expensas, y

si para ello es necesario darle mayor espesor lo soluciona sobre su propio suelo.

Artículo 135. Los propietarios que no hayan contribuido a dar mayor elevación o profundidad a la pared adquieren los derechos de medianería pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se da mayor espesor.

#### Vistas y luces

Artículo 136. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble; en horario nocturno permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 137. No se abre ventana ni ejecuta rompimiento de ninguna especie en la pared medianera sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua, el que se obtiene por escrito ante notario, de lo contrario no tiene fundamento legal y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

Artículo 138. Para abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 3 m; en las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,75 m.

Artículo 139. Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, solo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 140. Las vistas rectas son de dos clases:

a) De simple vista, cuando se extiende solo a la distancia de 3 m, a contar desde el paramento exterior de la pared, entran en el número de las servidumbres continuas (permanente) y el disfrute de treinta años produce el derecho a conservarlas.

b) De registros, cuando se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre y su servidumbre solo se adquiere por título, expresándose esta última en los convenios para aperturas de vistas.

Artículo 141. Se abre una ventana de simple vista a menos distancia de la referida siempre que se levante a su frente una pared de altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino, y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, se suprimen las vistas y reducen a simples luces.

Artículo 142. Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40 m.

Artículo 143. La distancia legal se cuenta desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana, y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada; esta misma regla se aplica si en la pared divisoria de los inmuebles hay balcón o salida de cualquier grueso.

Artículo 144. Si entre dos inmuebles contiguos no hay línea divisoria, demarcada por pared, etc., el que abre las vistas gestiona en la entidad competente el autorizo que arguamente tanto su derecho como la distancia a que se establecen.

Artículo 145. La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse si media la distancia de 0,85 m, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 146. Todo propietario abre vistas oblicuas a menos distancia si construye una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

Artículo 147. El derecho de abrir lu-

ces está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

a) Por los rompimientos practicados para recibir las luces no se mira a la propiedad vecina.

b) Por dichos rompimientos no se daña la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.

c) Los rompimientos guardan la distancia o altura de 1,80 m desde el piso interior de la habitación, a contar desde el marco inferior de la ventana, aun en pisos bajos.

d) Las ventanas de luz están defendidas con barras de hierro de 1/2 pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

Artículo 148. El que compra una medianera en que hay abiertas luces no puede obligar a su condueño a suprimirlas, pero las inutiliza construyendo contra dicha pared.

#### Paleta de colores

Artículo 149. Se utilizan preferentemente pinturas color pastel, no se recomienda el blanco o los que producen refracción; la entidad competente puede variar los que sean muy fuertes y no se adapten a las características del entorno y de la propia edificación, lo que se aplica además a las muestras de los establecimientos, pinturas murales y carteles.

Artículo 150. La aplicación de pintura sobre fachadas o elementos de esta en estado de deterioro está condicionada por la ejecución primero de su reparación.

Artículo 151. En edificaciones multifamiliares u otras similares se aplica la pintura de manera integral, no por secciones independientes, lo que se aplica a muros, carpintería y herrería.

Artículo 152. En vías principales y zonas de valor, que así determine el PGOU, la pintura de las edificaciones está supeditada a un estudio de color realizado por la entidad com-

petente, y es necesaria una autorización para su implementación.

Artículo 153. Para la realización de pintura mural en exteriores se solicita autorización a la entidad competente, acompañada de un boceto en colores; si se trata de un mural transitorio se realiza en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple removibles con agua.

#### Mobiliario urbano

Artículo 154. Los elementos de mobiliario urbano, tales como bancos, luminarias vehiculares y peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros, se colocan en los espacios públicos, según lo establecido por el PGOU de la ciudad.

Artículo 155. El mobiliario urbano requiere de diseños normalizados, apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la entidad competente.

Artículo 156. El diseño gráfico en muros y la inserción de obras artísticas de carácter urbano se localizan en las áreas que establecen los planes de ordenamiento urbanísticos y previa aprobación de la Entidad competente.

#### Paradas de ómnibus

Artículo 157. Las paradas de ómnibus se dotan con bancos para la espera, así como de elementos de protección ante factores climáticos (asoleamiento y lluvias).

Artículo 158. El diseño de estas permite la accesibilidad y movilidad de las personas, cumpliendo la norma cubana de accesibilidad al medio físico, así como la estabilidad estructural requerida ante eventos sísmicos.

#### Cabinas telefónicas

Artículo 159. La colocación de cabinas telefónicas y buzones se realiza de forma tal que no interfiera la circulación peatonal ni

la visibilidad de los transeúntes.

Artículo 160. Las cabinas telefónicas adosadas a muros o sobre aceras dejan libre 1,00 m como mínimo para la circulación peatonal y se colocan a una distancia de la esquina igual o mayor de 2,00 m y a 1,50 m de altura, teniendo en cuenta la ubicación del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 161. Los teléfonos públicos no se colocan junto a entradas principales a inmuebles, ni en partes de fachadas donde existan elementos decorativos.

#### Bancos

Artículo 162. Los elementos de descanso en los espacios públicos no obstaculizan la libre circulación de personas, utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y se fabrican con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 163. Los bancos se ubican teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra, etcétera.

#### Luminarias

Artículo 164. Se conservan los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.); aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano lo deben hacer a una altura mínima de 2,20 m para las peatonales y 5 m para las vehiculares, garantizando confort ambiental lumínico y uniformidad.

Artículo 165. Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 166. Se iluminan de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros; se

refuerza la iluminación de pasos peatonales, cruces y desniveles.

Artículo 167. Los fustes de las luminarias se instalan sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 168. Se combinan lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

#### Cestos de basura

Artículo 169. Los cestos de basura se ubican en los lugares de circulación y concentración de personas, sin obstaculizar el paso de las mismas.

Artículo 170. La fijación de los cestos de basura es firme en el suelo o adosada a muros, a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

#### Gráfica urbana, carteles y señalizaciones

Artículo 171. La colocación de gráfica urbana requiere de la aprobación de la entidad competente y se localiza en aquellos lugares que los planes de ordenamiento urbanístico destinan para ese fin.

Artículo 172. Los afiches, carteles, póster de papel o cartón, etc., que se fijan en las fachadas de viviendas o edificios utilizan pegamento u otra forma de fijación que no dañe la superficie de estas al ser retirados.

Artículo 173. La construcción de arcos u otras figuras ornamentales requiere la autorización de la entidad competente, para lo que se presentan planos de ubicación y construcción; en caso de ser aprobados, el permiso vence a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, siendo retirados por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso.

Artículo 174. En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc., los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de estos.

Artículo 175. El rotulado y señalización de calles y plazas se localiza en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología establecida para la zona y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 176. Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación en los espacios públicos y urbanos, se rige por las regulaciones específicas emitidas para cada una de las zonas y sectores de regulación por la entidad competente.

Artículo 177. En las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el Registro de Bienes Culturales, no se colocan elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos; solo si están asociados a la preservación del bien, previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial, según corresponda por su grado de protección.

Artículo 178. La ornamentación referida en el artículo anterior no conlleva daño o deterioro de los inmuebles y es retirada por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó.

Artículo 179. Las edificaciones de servicios, administrativas y actividades por cuenta propia señalizan adecuadamente la función que en ellas se realiza.

Artículo 180. La colocación de dos carteles de identificación de instalaciones está condicionada a que uno tiene carácter vehicular y el otro peatonal, este último dispuesto de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 181. En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia, la dimensión máxima del cartel es de 0,40 x 0,60 m y la forma es variable.

Artículo 182. La altura de colocación de las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas es tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular.

Artículo 183. La identificación de los espacios públicos se realiza mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 184. Se utilizan en la señalización, anuncios, carteles y vallas, colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten la visualización.

Artículo 185. Las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas controlan el exceso de información escrita y se mantienen actualizados, con estética, higiene y en buen estado.

Artículo 186. La recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas se realiza previa consulta y aprobación de la entidad competente.

#### Intervenciones urbanísticas

Artículo 187. Las intervenciones urbanísticas dependen de la zona de regulación y las determinaciones del PGOU de la ciudad.

a) Renovación: consejos populares Siboney y El Valle y los repartos Rosa La Bayamesa, 26 de Julio, Pedro Pompa, Francisco Vicente Aguilera, Latinoamericano y La Pedrera.

b) Reanimación: repartos Nuevo Bayamo y Jesús Menéndez.

c) Rehabilitación: repartos San Juan, El Cristo, Ojeda, Galindo, Camilo Cienfuegos, Roberto Reyes y Latinoamericano.

d) Completamiento o saturación: repartos Antonio Guiterras, Granma, Carlos Manuel de Céspedes y Viviendas Campesinas.

e) Nueva urbanización: áreas que dan continuidad a los repartos Pedro Pompa, Gran-

ma, Antonio Guiteras y Carlos Manuel de Céspedes, así como otras que requieren de ajustes de los estudios elaborados, como Viviendas Campesinas, Rosa La Bayamesa, Francisco Vicente Aguilera y calle Fernando Echenique.

f) Erradicación: las zonas de Resplandor, Guapea y Perucho Figueredo, que constituyen un foco y dos barrios precarios, respectivamente.

#### Intervenciones arquitectónicas

Artículo 188. Las acciones a escala arquitectónica están dirigidas a la conservación, rehabilitación y remodelación de los inmuebles.

Artículo 189. Se conservan las viviendas de tipología constructiva I y II en buen estado, priorizando los consejos populares de San Juan-El Cristo, Jesús Menéndez, Antonio Guiteras y 26 de Julio.

Artículo 190. Se rehabilitan las viviendas de tipología constructiva I, II y III en regular estado; se priorizan los inmuebles de valor patrimonial, los edificios multifamiliares y otras viviendas aisladas en la trama actual.

Artículo 191. Se remodelan de forma parcial las viviendas de tipología constructiva I en mal estado técnico constructivo y las de tipología constructiva II y III, en regular y mal estado, que admitan la sustitución de parte de sus elementos estructurales y estén localizadas de forma dispersa en la trama de la ciudad.

#### Intervenciones constructivas

Artículo 192. Las acciones a escala constructiva son la obra nueva, ampliación, unificación, división y reposición de edificaciones, siempre y cuando la infraestructura hidrosanitaria existente tenga la capacidad para ello, así como que sea posible la demolición.

Artículo 193. Se demuelen las edificaciones que por su estado técnico no admiten otra acción constructiva, requieren reubicación por estar localizadas en barrios y focos precarios o están localizadas en zonas vulnera-

bles o donde no proceden urbanísticamente.

Artículo 194. La construcción de edificaciones tiene en cuenta los estudios ingeniero-geológicos y las normas sismorresistentes.

Artículo 195. Se incorpora al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes a la intemperie, que alarguen los ciclos de mantenimiento y brinden un resultado general de alta calidad; las edificaciones existentes conservan los elementos que las caracterizan e identifican, como aleros, rejas, balaustradas, decoraciones, entre otros.

Artículo 196. En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros quedan enmascarados en las azoteas, formando parte del diseño integral de la edificación y sin afectar su comportamiento estructural.

Artículo 197. Las cisternas se construyen totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad, pero permiten si es necesario áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta el drenaje natural de las aguas pluviales.

Artículo 198. En los edificios multifamiliares y otras edificaciones localizadas en áreas comprometidas, el cambio de carpintería se realiza siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local.

Artículo 199. Las tipologías constructivas son las establecidas por el Sistema de la Vivienda, según la zona de regulación donde se ubiquen; para las nuevas construcciones solo se permite hasta la tipología III y si cumplen con los requisitos para ser sismorresistentes (anexo 13).

#### Materiales de construcción

Artículo 200. La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar

en cada caso están en función de las características urbanísticas de la zona.

Artículo 201. Para las intervenciones se utiliza cualquier material constructivo, siempre y cuando cumpla con los criterios establecidos de sismorresistencia.

#### División y unificación de edificaciones

Artículo 202. La división y unificación de edificaciones se realiza si el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones así lo permiten y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

Artículo 203. El acceso a las edificaciones producto de una división o unificación se soluciona a través de su propia parcela y no de colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

Artículo 204. Una división se realiza cuando se logra total independencia de cada una de las partes resultantes, accesos separados y bien delimitados, independencia en las redes infraestructurales y diferenciadas las áreas tributarias y comunes (fosas, cisternas, escaleras, patios, etc.) correspondientes a cada una, cumpliendo las Regulaciones Urbanísticas de la zona.

Artículo 205. La división o unificación no se aplica a edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II y a edificios multifamiliares, salvo en los casos que el resultado final es la recuperación de la integralidad del bien.

Artículo 206. La división o unificación de viviendas no se aplica a edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabilitación.

#### Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 207. Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no

afectan negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

Artículo 208. Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizan con materiales duraderos, de alta calidad y sismorresistentes.

Artículo 209. Las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales, de fondo e interiores, patios interiores y patinejos, así como balcones y terrazas en azoteas, no obstaculizan la ventilación e iluminación de los inmuebles colindantes ni afectan la resistencia de la edificación y la estética de sus fachadas.

Artículo 210. La construcción en planta alta de un edificio existente y la de entresijos y remodelaciones se hace cuando su estado técnico lo admita y el proceso no afecte la integralidad de la estructura, tampoco los valores arquitectónicos y urbanos, avalado esto por un profesional de la construcción y previa aprobación de la entidad competente.

Artículo 211. En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permiten el libre acceso a ella de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etcétera.

#### Escaleras

Artículo 212. Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de estas, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta, y conforme a las siguientes regulaciones:

a) Para ampliaciones en planta alta, la escalera es interior.

b) Para construcciones en planta alta y nuevos apartamentos producto de divisiones, la escalera se construye en área de portal si después de esta construida queda un 50 % del área del

portal para la función original.

c) Se construye la escalera en pasillos laterales y de fondo cuando estos tengan una dimensión tal que después de construida quede como mínimo 1 m de pasillo de circulación entre esta y el límite de propiedad; se desarrolla en una caja de escalera con pared lateral ciega, vanos de frente y fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de esta y el límite lateral de la propiedad quede libre un ancho igual o mayor a 2,00 m.

d) Cuando exista medio portal saliente, la escalera se construye en el área lateral no techada de este.

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

f) En áreas de jardín se construye escalera solo si poseen más de 4,00 m de profundidad y después de construida queda libre el 60 % del jardín, garantizando que su condición se mantenga; estas ofrecen transparencia y se construyen del tipo ornamental decorativo, con materiales y diseños adecuados, sin interrumpir el normal acceso a la planta baja.

g) De no proceder ninguna de las opciones anteriores, la escalera se construye interior, para lo que el propietario que vende o dona la azotea cede un espacio de su inmueble para conformar una caja de escalera con acceso independiente desde el exterior.

h) La escalera exterior en todos los casos es del tipo ornamental decorativa, con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio y el entorno.

**Artículo 213.** Las escaleras no se construyen en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario.

**Artículo 214.** Las escaleras de acceso principal, tanto interiores como exteriores, cumplen en su diseño con los siguientes requisitos:

a) El ancho mínimo es de 0,90 m; en aquellas escaleras interiores que han sido construidas con la edificación original, el ancho mínimo es de 0,80 m, cuando están confinadas por muros a ambos lados; y de hasta 0,75 m, cuando uno de sus lados está confinado por una baranda.

b) Las dimensiones de la huella están entre 0,25 m y 0,28 m y la contrahuella entre 0,16 m y 0,18 m.

c) Todas las escaleras son protegidas con barandas, las que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco, fuertemente afianzadas, con una altura de 0,90 m como mínimo, medida a partir del borde anterior de la huella.

d) La altura de la contrahuella se mantiene igual en todo su desarrollo.

e) El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella es igual o inferior a 0,03 m.

f) Las escaleras tienen un puntal mínimo libre de 2,00 m, medido desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas con el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.

g) Todos los escalones o huellas tienen un ancho constante.

h) Cumplen lo establecido en la norma cubana vigente.

**Artículo 215.** Los materiales a emplear en dichas escaleras son hormigón armado, piedra, metal, madera y combinaciones de estos.

**Barbacoas**

**Artículo 216.** Las barbacoas se construyen siempre que el estado técnico de la edificación lo permita, la carga de uso no la afecte y se cumplan las siguientes consideraciones:

a) Se localizan en edificaciones destinadas a uso residencial, preferentemente dormitorios,

coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella.

b) Para su ejecución se emplean materiales resistentes, del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.

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

d) Cuentan con ventilación e iluminación natural.

#### Patios y patinejos

Artículo 217. Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el interior, en caso que den a las fachadas principales quedan enmascarados con soluciones de cierre visual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 218. Se mantienen las dimensiones de los patinejos existentes, para casos de modificación y nueva construcción la superficie mínima es de 2 m<sup>2</sup> y el lado menor tiene una dimensión mínima de 0,80 m, dimensiones que se respetan en toda la altura del patinejo.

Artículo 219. Las ventanas abiertas a los patinejos cumplen con las disposiciones para las servidumbres de vistas y luces referidas en este documento.

#### Barreras arquitectónicas

Artículo 220. Para toda intervención constructiva se establece la supresión de las barreras arquitectónicas.

Artículo 221. Se localizan rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad física en la vía pública y en las instalaciones sociales como museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

#### Demoliciones

Artículo 222. Para practicar la demolición total o parcial de un edificio se presenta una solicitud a la entidad competente, indicando el número de plantas que posee el edificio a demoler y si la demolición es total o parcial, refrendada y acreditada por los especialistas y organismos implicados.

Artículo 223. En el trabajo de demolición se fija la zona de la vía pública que se considere peligrosa al ejecutar dichos trabajos, y se coloca al frente una valla protectora de ser necesario para la seguridad del peatón.

Artículo 224. Los escombros procedentes de las demoliciones no se arrojan desde lo alto de los edificios que se demuelan a la vía pública, se bajan a ella por medio de maromas, poleas, espuestas o canalones.

Artículo 225. Al proceder al derribo parcial o total de un edificio se evita la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación; en el caso de la demolición parcial, se realizan las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

### 3.4 Calidad del medio ambiente

#### Responsabilidad ambiental

Artículo 226. En zonas residenciales no se construyen, amplían o remodelan las industrias, talleres o almacenes que provoquen afectaciones funcionales o de contaminación al medio ambiente.

Artículo 227. Las viviendas o grupos de ellas e instalaciones de servicios y recreación no se construyen próximas a instalaciones que generen polvo, ruido, gases, hollín, malos olores, etcétera.

Artículo 228. Las microcochiqueras no se localizan dentro del límite urbano, como mínimo a 1 km de este.

Artículo 229. Los pozos de agua secos no se utilizan para la evacuación de residuales domésticos.

Artículo 230. La introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al al-

macenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radioactivos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente está limitada a la zona industrial, y su localización se condiciona a no afectar a la población.

Artículo 231. El vertimiento de los desechos generados por las instalaciones de salud e industrias se realiza en las áreas previstas para este fin en el PGOU de la ciudad.

Artículo 232. Se respeta el radio mínimo admisible de protección sanitaria según el tipo de instalación (anexo 9).

Artículo 233. No se entregan solares ni se localiza edificación alguna dentro del área de protección sanitaria, de 300 m, de las lagunas de oxidación y el canal final de drenaje del reparto Siboney.

Artículo 234. Las acciones de reparación, reconstrucción, remodelación, reposición y cambio de uso, no se realizan en edificaciones que ocupen áreas de las franjas hidrorreguladoras.

Artículo 235. Son permisibles aquellas acciones que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y ordenamiento de estas.

Artículo 236. Las áreas verdes se introducen en los elementos de la estructura urbana como vías, zonas residenciales, espacios públicos; teniendo en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema.

Agricultura urbana y usufructos

Artículo 237. El abasto de agua en los organopónicos se tramita con la Delegación de Recursos Hidráulicos a partir de la perforación de un pozo.

Artículo 238. La conexión a conductoras y sistemas de distribución del acueducto que brinda servicio a la ciudad se realiza previa autorización de la entidad competente.

Artículo 239. Las áreas delimitadas como suelo urbanizado no se permutan con fin-

cas particulares, el Ministerio de la Agricultura concilia previamente los compromisos con el PGOU de la ciudad a través del Certificado Catastral.

Artículo 240. Las áreas entregadas en usufructo, dentro del límite urbano, tienen una vigencia de dos años y solo para cultivos de ciclo corto.

Artículo 241. En los terrenos que colindan con las zonas de protección del río Bayamo y los arroyos Manegua y Salado se pueden sembrar árboles maderables y frutales.

Artículo 242. Los huertos y organopónicos se definen, según su vocación, en dependencia del tipo de suelo, mantienen una buena apariencia y estado y se delimitan según lo establecido para los cercados.

Cementerio y vertederos

Artículo 243. El enterramiento se realiza en bóvedas para evitar el escurrimiento y contaminación hacia el manto freático y el río Bayamo.

Artículo 244. Los recipientes para el almacenaje de residuales sólidos se ubican a más de 10 m de instalaciones infantiles, centros de salud, educacionales, viviendas y centros donde se elaboren alimentos.

Artículo 245. El vertedero de relleno sanitario se localiza preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 m de este.

Infraestructuras

Artículo 246. El mantenimiento de las redes técnicas de la ciudad pertenecientes a los sistemas de acueducto, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y comunicaciones se realiza de manera sistemática; se prioriza cuando estas afecten la imagen urbana.

Artículo 247. Es responsabilidad de cada organismo velar porque no existan violaciones en las franjas de protección de cada una de sus infraestructuras.

Artículo 248. En los postes del tendi-

do eléctrico y telefónico no se colocan carteles publicitarios.

Artículo 249. La faja de protección de las subestaciones está en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida, según su voltaje (kilovoltios, kV).

Artículo 250. Las distancias horizontales según el tipo de línea son:

Líneas hasta 15 kV 3,5 m a cada lado de la línea

Líneas de 33 kV 7,5 m a cada lado de la línea

Líneas de 110 kV 15 m a cada lado de la línea

Líneas de 220 kV 20 m a cada lado de la línea

Artículo 251. En las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores son necesarias las cercas perimetrales a una distancia mínima de 5 m.

Artículo 252. En la faja de seguridad del corredor infraestructural, en los lugares en que existan líneas eléctricas aéreas, no se siembran árboles si su desarrollo interfiere con la integralidad de estas.

Artículo 253. En los cruces con carreteras, calles o caminos, las líneas aéreas telefónicas se trazan a una distancia de 5,50 m, medidos a partir del nivel de estas; en el caso específico de cruce con la vía férrea, esta distancia es de 8,55 m.

Artículo 254. La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas es de 2 m a ambos lados de la línea, medidos a partir de su eje.

Artículo 255. Para las conductoras y colectores se establece una faja de protección de 2 m a cada lado de su borde exterior en la que son compatibles las aceras, vías, parterres, jardines y caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos; siempre que las raíces o el uso de maquinarias no afecte las redes.

Artículo 256. El cruce de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril,

ríos, arroyos y otros se realiza en un ángulo de 90o aproximadamente.

Artículo 257. La red de acueducto se coloca en el lateral de la vía contrario al tendido eléctrico y a una separación de 1,20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 258. Se incorporan al sistema de drenaje pluvial urbano las aguas generadas por lluvias y las aportadas por las labores de higienización; ningún agua albañal, fecal o desecho sólido se conecta al drenaje pluvial.

Artículo 259. Se ubican soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final respectivamente; lo anterior se tiene en cuenta para las nuevas construcciones, reposiciones, remodelaciones y ampliaciones, así como para los trabajos a realizar en las propias redes.

Artículo 260. Las aguas pluviales que caen sobre los tejados y azoteas de toda edificación que se construya, se rectifique o se repare de forma total o parcial, se dirigen mediante bajantes pluviales empotrados o adosados a las paredes a los sumideros del interior de los patios o directamente al colector de aguas pluviales.

Artículo 261. Las aguas pluviales que se colectan en los tejados y azoteas no vierten directamente a la vía pública ni su caída libre produce afectación a colindantes; se prohíbe el vertimiento de aguas de desperdicio por cualquier medio.

Artículo 262. Las tapas de los registros de alcantarillado y drenaje pluvial no sobresalen por encima de la rasante de la vía o aceras.

Artículo 263. La conducción de aguas residuales en colectores a cielo abierto no procede en el suelo urbanizado.

Artículo 264. En ningún caso puede obligarse al vecino a dejar pasar por su propiedad una acometida de acueducto y alcan-

tarillado de un tercero, cualquiera que sea su profundidad; las soluciones infraestructurales se realizan sobre el propio predio y no el del vecino.

Artículo 265. No se permite la construcción, ampliación y remodelación en zonas con topografía accidentada, condiciones de insalubridad, inundables y otros factores limitantes a la urbanización (construcción de letrinas sanitarias).

Artículo 266. Las instalaciones sanitarias y pluviales, colgadas o adosadas sobre locales que se empleen para la producción, preparación, manipulación, almacenamiento o exhibición de alimentos, están condicionadas a la autorización de la autoridad sanitaria correspondiente.

Artículo 267. Dentro de la faja de propiedad de la vía se localizan solo las edificaciones que están en función de su explotación.

Artículo 268. Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con el artículo anterior, se permiten solo acciones mínimas de mantenimiento que garanticen su habitabilidad o utilización; cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización son trasladadas a otras zonas previstas, según el uso de que se trate, previa consulta y aprobación de la entidad competente.

#### Elementos arquitectónicos

Artículo 269. Se establece para las nuevas construcciones un diseño morfológico con vistas a minimizar la percepción del delito, teniendo en cuenta:

a) Ventanas mirando hacia la calle, controladoras espontáneas del delito.

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

c) Adecuada iluminación.

Artículo 270. Es preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladi-

zos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, corredores y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Artículo 271. Las edificaciones nuevas proveen a cada espacio habitable de una o más ventanas con una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 272. Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistemas de iluminación artificial, en horario diurno, se tiene en cuenta que:

a) Las edificaciones nuevas proveen cada espacio habitable de 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) No se utiliza vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y el asoleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.

c) No se utilizan superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y de fondo.

Artículo 273. Se utilizan las terrazas y azoteas jardín en áreas que no existan jardines y patios, lo que se tiene en cuenta en el diseño estructural del edificio, sin violar los derechos de vecinos colindantes.

#### 3.5 Protección y preservación patrimonial

Artículo 274. En la zona de alto valor patrimonial e histórico-cultural (Centro Histórico), las acciones constructivas están sujetas a regulaciones especialmente aprobadas para ella, encaminadas al rescate y restauración de los inmuebles, sitios y demás valores histórico-culturales del territorio (anexo 10).

Artículo 275. Toda acción constructiva en las zonas y edificaciones con grado de protección I responden a un proyecto detallado, elaborado y aprobado por la entidad competente (anexos 11 y 12).

Artículo 276. Las regulaciones de protección y preservación se supeditan a las

emitidas en cada declaratoria, según la Resolución N.º 154 emitida por el Ministerio de Cultura:

a) Toda edificación clasificada con grado de protección I desarrolla funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, donde se facilite el acceso y disfrute por parte de la población.

b) Se conservan integralmente las edificaciones clasificadas con grado de protección I, realizando intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración en dependencia de su estado constructivo.

c) Las edificaciones con grado de protección II se destinan al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando las características de su emplazamiento.

d) En las edificaciones con grado de protección II se realizan modificaciones o adaptaciones controladas que conserven sus valores de composición y volumetría; además, son sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas y primeras crujías y otras partes que lo ameriten, así como de mantenimiento y conservación.

e) Es incompatible y sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones con grado de protección I y II; tales usos se admiten solo en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.

f) Las funciones administrativas y las instalaciones estatales que ocupen edificaciones con grados de protección I y II permiten el acceso público a los locales principales de estas cuando así se requiera.

Artículo 277. En los monumentos nacionales y locales, para efectuar cualquier acción constructiva, antes de concederse la licencia o permiso por la entidad competente, se aprueba por la Comisión Nacional o Provincial

de Monumentos, según la categoría del bien (anexo 13).

Artículo 278. No se construyen industrias, comercios, oficinas y servicios en los Monumentos Nacionales y Locales que tiendan al detrimento de estos o cambien su imagen arquitectónica, urbanística, histórica o cultural.

Artículo 279. Toda persona natural o jurídica que por cualquier motivo maltrate, dañe o destruya un Monumento Nacional o Local, al momento de efectuar en él una acción constructiva, autorizada o no, tiene la obligación de restaurarlo a su costo en su forma original, con independencia de la responsabilidad penal administrativa que ese acto entrañe de acuerdo a la legislación vigente al efecto.

Artículo 280. La conservación y mantenimiento de las edificaciones circundantes, los usos, funciones y las restricciones pertinentes a las remodelaciones, ampliaciones y nuevas construcciones, así como toda intervención urbanística, arquitectónica o constructiva en el Centro Histórico, cuenta con la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos, antes de la aprobación definitiva por la entidad competente.

Artículo 281. Se cumplen para los inmuebles y zonas clasificadas con valor patrimonial las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se enuncian en este documento.

Artículo 282. Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor se hacen de forma integral, unificando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas, lo que se realiza por iniciativa y planificación del Estado (anexo 12).

#### CAPITULO IV. REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

Para este capítulo se regulan de forma espe-

cífica las 11 zonas de regulación en que se divide la ciudad de Bayamo.

#### 4.1 Zona del Centro Histórico

Conformado por parte de los repartos San Juan y El Cristo.

##### Derrotero

Limita por el norte con la Avenida Francisco Vicente Aguilera y las calles Ramírez y Pío Rosado; por el este con la calle Cisnero, Capotico y José Martí; al sur con las calles Tristán de Jesús Medina (Farmacia La Orqueta) y por el oeste con las calles Máximo Gómez, Carlos Manuel de Céspedes y márgenes del río Bayamo (anexo 14).

##### Caracterización

La zona del Centro Histórico concentra las actividades comerciales, gastronómicas, de alojamiento, culturales, educacionales y administrativas, entre otras, que comparte el territorio junto a la función residencial. Su eje principal es la calle Mayor General Calixto García Íñiguez.

Su estructura está conformada por ejes lineales unidos entre sí por una trama urbana semi-irregular con manzanas de diferentes dimensiones y formas, muy compacta y densamente urbanizada, con predominio de secciones de vías estrechas heredadas de la etapa colonial.

Posee los mismos elementos urbanísticos que las zonas residenciales en su conformación por manzanas, parcelas, alineaciones, puntales, volumetría, paredes medianeras, elementos ornamentales y otros.

En los últimos años ha existido una transformación tipológica de las edificaciones, perdiéndose algunos valores arquitectónicos por falta de control y exigencia de los organismos competentes.

Las redes hidrosanitarias son insuficientes, el acueducto con más de 100 años de explotación es también insuficiente por el mal estado y los diámetros reducidos. No existe alcantarilla-

do, la evacuación de residuales es por medio de fosas Mouras o pozos negros que contaminan el manto freático y el río Bayamo, por estar conectadas todas las viviendas al drenaje pluvial para la evacuación de las aguas albañales. El sistema de drenaje pluvial se encuentra en mal estado por la falta de mantenimiento y limpieza, lo que genera inundaciones en algunas manzanas en época de lluvias.

##### Uso del suelo

Artículo 283. El uso de suelo está diversificado con un fuerte predominio de instalaciones comerciales, gastronómicas, de alojamiento, culturales, recreativas, espacios públicos y servicios básicos vinculados a las viviendas; no se incorporan nuevas instalaciones ni se amplían las existentes que sean perturbadoras o no compatibles con la función del centro de ciudad, tales como talleres, almacenes y otras instalaciones productivas.

Artículo 284. Todas las áreas que se obtengan producto de derrumbes, demoliciones, etc., son ocupadas por edificaciones públicas, comerciales, de servicios y espacios públicos, de forma combinada, en función del interés estatal y la localización adecuada.

##### Estructura urbana

Artículo 285. El coeficiente de ocupación del suelo en la manzana y la parcela está entre un 80 % y un 90 %.

Artículo 286. El coeficiente de utilización del suelo en la manzana y la parcela está entre un 80 % y un 270 %.

##### Morfología urbana

Artículo 287. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas cerradas, con construcciones en todo su perímetro.

Artículo 288. La tipología arquitectónica preferente para esta zona es la doméstica con edificaciones pareadas o en tiras, la civil-pública y religiosa.

Artículo 289. Para los espacios obte-

nidos producto a las demoliciones es preferente la tipología arquitectónica civil-público.

Intervención urbanística, arquitectónica y constructiva

Artículo 290. Para esta zona se tienen en cuenta las regulaciones emitidas en la sección 3.5 Protección y Preservación Patrimonial y en el Reglamento del Centro Histórico de Bayamo.

Artículo 291. La intervención a escala urbana para esta zona es la rehabilitación.

Artículo 292. Las intervenciones arquitectónicas para esta zona son la conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 293. Las acciones constructivas para esta zona son la ampliación, unificación, división y reposición de edificaciones.

Artículo 294. Para esta zona se establecen permisibles las tipologías constructivas I y II.

Artículo 295. Se emplean materiales de construcción duraderos, en función del grado de protección de la edificación, tales como bloques de hormigón o cerámica y ladrillos en paredes, y en cubierta el hormigón armado, las tejas criollas o francesas; en caso de planchas de asbesto cemento o tejas TEVI son enmascaradas con un pretil en su fachada principal.

Artículo 296. Las divisiones de viviendas se realizan en función del grado de protección de la edificación y de los requerimientos mínimos indispensables que establece la legislación vigente.

Artículo 297. La construcción en altura es hasta dos plantas en el eje comercial General García, desde la calle Maceo Osorio hasta Masó, para mantener el promedio de altura existente en esta calle; se exceptúa de esta regulación el resto de la zona.

Artículo 298. Para la ubicación de elementos de mobiliario urbano tales como marquesinas, toldos, pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías, cabinas

telefónicas, elementos de señalización, rotulación y otros, se elabora y aprueba proyecto, según lo establece la legislación vigente.

#### 4.2 Zona intermedia

##### Derrotero

Esta zona limita por el norte con la calle de los Mártires, al este con la avenida 26 de Julio, al sur con la Carretera Central y al oeste noroeste con la calle Pío Rosado y la vega del río Bayamo (anexo 15).

##### Caracterización

Esta zona está constituida por los repartos intermedios de la urbanización, convirtiéndose en el anillo de tránsito entre el área central y las zonas periféricas. Contiene los subcentros de servicios y niveles medios en cuanto a satisfacción de los servicios sociales, por encontrarse cercana al centro de ciudad. Las viviendas se encuentran en buen estado técnico y predomina la medianería, con alturas de una a dos plantas. La red vial se encuentra en buen estado aunque algunas calles carecen de aceras.

##### Uso del suelo

Artículo 299. El uso de suelo preferente es residencial, servicios básicos e intermedios y los espacios públicos.

Artículo 300. Las instalaciones pertenecientes al Way son para servicios de nivel de ciudad, como parte del subcentro de servicios de calle Línea; el uso que hoy las ocupa se trasladada hacia la zona industrial de Sakenaff.

Artículo 301. En los repartos Ojeda y Galindo no se construyen nuevas viviendas ni amplían las existentes en la zona de protección de la franja hidrorreguladora del río Bayamo.

##### Estructura urbana

Artículo 302. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un 80 %.

Artículo 303. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un 240 %.

##### Morfología urbana

Artículo 304. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas cerradas y manzanas semicerradas.

Artículo 305. La tipología arquitectónica preferente para esta zona es la doméstica, con edificaciones comunes o individuales, pareadas o en tiras, la civil pública y la religiosa.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 306. La intervención urbanística preferente para esta zona es la rehabilitación.

Artículo 307. La intervención arquitectónica preferente es la conservación, remodelación y rehabilitación de las edificaciones.

Artículo 308. Las acciones constructivas preferentes son la ampliación, unificación, división y reposición de edificaciones.

Artículo 309. Las tipologías constructivas permisibles para esta zona son la I y la II.

#### 4.3 Zona periférica

##### Derrotero

Esta zona se encuentra dispersa por toda la ciudad por lo que el derrotero se realiza para cada una de las subzonas de manera independiente (anexo 16).

##### Subzona 1

Limita al norte con la calle 24 del reparto Siboney, al este con la calle 1.a y las viviendas más antiguas del mismo reparto hasta la calle 26 de Julio, por el sur con la calle los Mártires, por el suroeste con la calle Línea y al oeste con la calle Jimmy Hirzel.

##### Subzona 2

Limita por el norte con la calle 4 del reparto La Unión, bordeando toda el área de vivienda de los pasajes 6, F, 8 y 9 hasta la calle 10 y 39 del mismo reparto; por el este con la calle 41 del reparto Rosa La Bayamesa hasta las viviendas de la Carretera Central, por el sur con la Carretera Central y por el oeste con la calle 26 de Julio.

##### Subzona 3

Esta zona la conforma el reparto 26 de Julio, delimitado por el norte con la calle 1.a, por el este con la avenida Granma, por el sur la calle 13 y por el oeste con la calle 2.

##### Subzona 4

Esta zona la conforma el reparto Pedro Pompa, delimitado por el norte con la calle Reinerio Rodríguez, por el este con la calle Fernando Echenique, por el sur con calle Línea y por el oeste con la Carretera Central.

##### Subzona 5

Esta zona la comprende el reparto Latinoamericano, que limita al norte con el Cementerio Bayamo, por el este con la calle 2.a, por el sur limita con la vega del río Bayamo y por el oeste con la Carretera Central vía a Las Tunas.

##### Subzona 6

Esta zona comprende parte del reparto Francisco Vicente, limita al norte con la línea férrea destino a La Habana, por el este con la Carretera Central vía Las Tunas, por el sur con la línea férrea vía Manzanillo y por el oeste con la calle 14 del mismo reparto.

##### Caracterización

Se corresponde con la zona alejada del centro y subcentros de servicios, surgió de forma espontánea sin una urbanización planificada, por lo que presenta manzanas de diferentes dimensiones y formas. La red vial se encuentra en regular estado, predominan las vías sin asfaltar de sección variable y carecen de aceras. El sistema de acueducto es deficitario debido a la falta de conductoras y de la red de distribución. No existe alcantarillado, el drenaje pluvial es mediante zanjas a cielo abierto. Predomina la vivienda biplanta de tipología constructiva I, en proceso de transformación, y la inserción de servicios tales como policlínico, escuela secundaria básica, centro comercial y algunas pequeñas bodegas. Es notable la ausencia de instalaciones gastronómicas, espacios públicos y áreas verdes. Las condiciones medioambientales son desfavorables.

## Uso del suelo

Artículo 310. El uso del suelo preferente es residencial, recreativo, comercial y de servicios básicos; se prohíbe la construcción de industrias y la ampliación de las existentes que se encuentran a menos de 500 m de las viviendas.

Artículo 311. No se amplía el almacén de harina situado en la calle Línea, entre las calles 4 y 6 del reparto Marianao, por generar flujo de equipos pesados y no disponer de área de carga y descarga.

Artículo 312. Las manzanas previstas para las instalaciones de servicios, deportivas y las áreas de estar y de juegos infantiles, según el Plan de Ordenamiento Urbanístico del reparto 26 de Julio, se reservan para ese uso y en ellas no se construyen nuevas viviendas.

Artículo 313. En los repartos Barrio Azul y Latinoamericano no se construyen nuevas viviendas ni se amplían las existentes en la zona de protección del río Bayamo.

Artículo 314. Se reservan las áreas libres de los subcentros de servicios de los repartos Marianao y El Valle para las instalaciones de servicios y los espacios públicos, según lo establece el PGOU de la ciudad.

Artículo 315. En los repartos Marianao, El Valle y Ciro Redondo los solares que se obtengan producto de derrumbes o demoliciones no se destinan para la construcción de viviendas, sino para el completamiento de los servicios y las áreas de estar.

Artículo 316. En el área de las bombas de combustible en la Base del MININT no se realizan nuevas construcciones ni amplían las existentes, el área se reserva para la solución vial prevista en la intersección de la Carretera Central vía a Holguín y la calle Perrucho Figuero.

Artículo 317. El área libre existente en la zona de viviendas por la calle Fernando Echenique, frente a los talleres, es para uso pú-

blico, área de estar y área verde.

Artículo 318. La zona localizada al noreste de la calle 33 del reparto La Unión está prevista para áreas deportivas, se prohíbe el resto de los usos.

## Estructura urbana

Artículo 319. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 45 % y un 60 %.

Artículo 320. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 45 % y un 180 %.

## Morfología urbana

Artículo 321. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas cerradas y semicerradas.

Artículo 322. La tipología arquitectónica preferente es la doméstica, con edificaciones comunes o individuales, pareadas o en tiras, la civil pública y la religiosa.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 323. Las intervenciones urbanísticas preferentes para esta zona son la renovación y rehabilitación.

Artículo 324. Las intervenciones arquitectónicas preferentes para las edificaciones de esta zona son la conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 325. Las acciones constructivas preferentes son la ampliación, unificación, división, reposición y la obra nueva.

Artículo 326. Son permisibles las tipologías constructivas I y II.

Artículo 327. No es permisible la división de las viviendas existentes construidas por la vía estatal, que forman bloques de dos y tres plantas, localizadas en el reparto Rosa La Bayamesa (área delimitada por las calles 36 y 28, 33 y 33 A, la calle 39 entre 32 y 34 y la calle 39 entre 16 y 12); se someten a esta restricción, además, las nuevas viviendas que se construyan en el reparto con similares características, por confor-

mar conjuntos arquitectónicos significativos.

Artículo 328. La altura máxima permisible en los repartos Marianao y El Valle es de dos niveles.

Artículo 329. En La Unión y para las nuevas construcciones y reposiciones de viviendas en el reparto Rosa La Bayamesa, entre las calles 12 y Los Mártires y el canal de drenaje y la futura avenida 41, es permisible un solo nivel, debido a su cercanía al cono de aproche del aeropuerto.

#### 4.4 Zona precaria

##### Derrotero

Esta zona se encuentra dispersa por toda la ciudad (anexo 17).

##### Caracterización

Se localiza al norte de la ciudad, limita por el norte noreste con la franja de protección del arroyo Salado.

Son islotes ubicados en los límites de la ciudad, en algunas áreas con estudios parciales de ordenamiento urbanístico, ocupadas ilegalmente por la población. Hoy sus condiciones ambientales son desfavorables, predomina el mal estado de las viviendas, las que se construyeron con diferentes materiales, entre los que resalta la recortería. Hay déficit y mal estado de las redes técnicas en general. El PGOU definió para esta zona la renovación urbana.

##### Uso del suelo

Artículo 330. Se cumple lo establecido en las regulaciones urbanísticas generales, de acuerdo a lo establecido en el PGOU y los planes parciales de ordenamiento urbanístico para esta zona.

##### Estructura urbana

Artículo 331. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un 75 %.

Artículo 332. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un 225 %.

##### Morfología urbana

Artículo 333. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas semicerradas.

Artículo 334. La tipología arquitectónica preferente es la doméstica, con edificaciones comunes o individuales, la civil pública y la religiosa.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 335. Las intervenciones urbanísticas preferentes para esta zona son la renovación y para el foco precario Guapea y los barrios precarios Resplandor y Perrucho Figuero la erradicación.

Artículo 336. Las intervenciones arquitectónicas preferentes para las edificaciones de esta zona son la conservación, remodelación, reposición y rehabilitación.

Artículo 337. Las acciones constructivas permisibles son la ampliación, unificación, división, reposición y demolición de edificaciones.

Artículo 338. Las tipologías constructivas preferentes para esta zona son la I y II.

#### 4.5 Zona de alto estándar

##### Derrotero

Se localiza al este de la ciudad, contiguo a los repartos Jesús Menéndez y Antonio Guiteiras, limita con las calles Antonio Maceo por el norte noreste, al sur suroeste con la Carretera Central y por el noroeste con la avenida Granma (anexo 18).

##### Caracterización

El desarrollo de esta zona comienza antes de 1959, en ella se asentaba la alta burguesía de la época. Su estructura urbana en forma de abanico responde a un proyecto urbanístico financiado por el Banco de Canadá.

El estado constructivo de las viviendas es bueno, con una altura promedio de una y dos plantas, presencia de pasillos laterales y jardines frontales.

La red vial se encuentra en buen estado, as-

faltada y con acera y parterre, cuenta además con áreas de parqueos individuales, posee sistema de acueducto y drenaje pluvial y la solución de residuales es por medio de fosas con limpieza periódica.

Con relación a los servicios, solo cuenta con una bodega y panadería, el resto la población los adquiere de los repartos Antonio Guiteras y Jesús Menéndez.

Existen pocas áreas libres disponibles para la construcción de inmobiliarias o viviendas en casos excepcionales, por lo que se considera esta zona restringida para su desarrollo.

#### Uso del suelo

Artículo 339. El uso del suelo para esta zona es el residencial, de servicios básicos, recreación y espacios públicos.

Artículo 340. Se mantiene el huerto de flores.

#### Estructura urbana

Artículo 341. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 45 % y un 60 %.

Artículo 342. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 45 % y un 120 %.

#### Morfología urbana

Artículo 343. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas semicerradas.

Artículo 344. La tipología arquitectónica preferente para esta zona es la doméstica, con edificaciones comunes o individuales y la civil pública.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 345. La intervención urbanística preferente para esta zona es la reanimación.

Artículo 346. Las intervenciones arquitectónicas preferentes para las edificaciones de esta zona son la conservación, remodelación y rehabilitación

Artículo 347. Las acciones constructivas permisibles para los inmuebles la ampliación, unificación, división y en casos excepcionales la obra nueva.

Artículo 348. Es permisible solo la tipología constructiva I.

Artículo 349. La altura máxima son dos niveles de piso, dadas las características predominantes en la zona.

Artículo 350. Se mantiene para las nuevas construcciones la configuración de las áreas exteriores (parterre, acera, pasillos laterales y jardín), así como la línea de fachada.

Artículo 351. Las viviendas no se amplían hacia los laterales, mantienen un distanciamiento mínimo entre pared y pared (laterales construidos) entre 2 a 3 m.

Artículo 352. Las escaleras son de hormigón, prefabricado o metálicas, de una o dos ramas, no se admiten las escaleras de caracol.

Artículo 353. Las verjas y el cercado perimetral son casuísticas y las aprueba la entidad competente, de acuerdo al cumplimiento de las siguientes condiciones: por el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada su base es un murete corrido de hasta 0,50 m de altura sobre el que descansan las verjas de metal, malla eslabonada o balaustradas de mortero, con una altura total no mayor de 1,20 m, asegurando una transparencia como mínimo del 60 %.

#### 4.6 Zona de edificios multifamiliares

##### Derrotero

##### Subzona 1

Se encuentra bien definida por el reparto Granma.

##### Subzona 2

Limita por el norte con la línea férrea, por el este con la Avenida Juan Manuel Márquez, por el sur con la Carretera Central y por el oeste con la calle Amado Estévez.

##### Subzona 3

Se define por el reparto Carlos Manuel de Céspedes.

#### Caracterización

Esta zona está compuesta por cuatro repartos de la ciudad (anexo 19). Cuenta con la existencia de diferentes tecnologías constructivas entre las que se destacan el E-14, gran panel IV y VI, edificios experimentales, con una altura que varía desde dos hasta cinco plantas.

El estado de la red vial es bueno con una sección que oscila entre 6 m y 7 m, con aceras y parterres y arbolado para la protección solar. Posee áreas de parqueos colectivos y las redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial.

El estado constructivo de las edificaciones existentes en esta zona es generalmente bueno, requiriéndose en algunos de ellos trabajos de mantenimiento, principalmente la impermeabilización de las cubiertas, cambio de carpintería y pintura.

Posee servicios básicos como bodegas, escuelas primarias, círculos infantiles y combinados de servicios, así como un subcentro de servicios de nivel intermedio en la calle Antonio Maceo desde calle 3.a hasta Avenida Rafael Mendive que posee lavatín, Instituto de belleza, óptica, taller de tallado de lentes, agromercado, tienda TRD, oficoda, panadería-dulcería, policlínico, secundaria básica, tele-correos, centro telefónico ETECSA y otros.

#### Uso del suelo

Artículo 354. El uso del suelo para esta zona es el residencial de edificios altos, comercial, recreativo y servicios básicos, no se permite la localización de instalaciones incompatibles como industrias, almacenes y talleres.

Artículo 355. Se preservan las áreas previstas para espacios públicos y equipamiento de servicios:

a) En el reparto Antonio Guiteras el interior de la calle 16 A entre 15 y 17, la calle 16 A esquina calle 11 A, la calle 18 entre 9B y 11 y la calle 9 A entre 18 y 22.

b) En el reparto Carlos Manuel de Céspedes la manzana de la calle B entre calle 3ra y 5ta, la calle 3.a entre A y B, la calle C entre 3.a y 5.a, la calle C esquina 5.a, la calle B entre 7.a y 9.a, la calle 9.a entre B y D y la manzana libre al fondo del hotel Sierra Maestra.

c) En el reparto Granma para parque las manzanas 5, 20 y 23; para área de estar las manzanas 3, 4, 7, 9, 12, 18 y 22; para área de juegos infantiles las manzanas 9, 15 y 16; para parque Infantil las manzanas 5, 7, 18, 21 y 23; para cancha deportiva las manzanas 11 y 22 y para parqueo las manzanas 1, 3, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22 y 23.

d) Para equipamiento de servicios y administrativos: seminternado de primaria, círculo infantil, secundaria básica y reserva para otros usos.

#### Estructura urbana

Artículo 356. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 20 % y un 45 %.

Artículo 357. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 90 % y un 100 %.

#### Morfología urbana

Artículo 358. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas abiertas y manzanas semicerradas.

Artículo 359. La tipología arquitectónica preferente para los inmuebles de esta zona son la doméstica, con edificaciones comunes o individuales y edificios multifamiliares y la civil pública.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 360. La intervención urbanística preferente para esta zona es la reanimación para el reparto Jesús Menéndez y completamiento o saturación para los repartos Antonio Guiteras, Granma y Carlos Manuel de Céspedes.

Artículo 361. Las intervenciones ar-

quitectónicas preferentes son la conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 362. Las intervenciones constructivas permisibles son la ampliación, división, reposición y obra nueva.

Artículo 363. Los edificios multifamiliares de más de tres plantas no se amplían ni modifican con respecto a su proyecto original.

Artículo 364. Solo se permite la tipología constructiva I.

Artículo 365. Se prohíbe para los edificios multifamiliares la construcción o ampliación en la azotea de apartamentos, cuartos de desahogo, u otra intervención constructiva que pueda dañar y obstaculizar las redes técnicas existentes y el acceso a las áreas comunes.

Artículo 366. La construcción de instalaciones ligeras para la crianza de palomas en la azotea de las edificaciones es permisible siempre que reúnan las condiciones estéticas e higiénicas requeridas.

Artículo 367. Las nuevas construcciones que se ejecuten en esta zona mantienen la distancia mínima de 3,00 m a las tuberías de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial.

Artículo 368. Para esta zona solo se admite el sistema constructivo convencional, prefabricado y semiprefabricado para la construcción de viviendas e instalaciones de servicios y administrativas.

Artículo 369. Se utilizan cubiertas planas, inclinadas, a dos aguas y tipo bóvedas.

a) Es permisible el cambio de cubierta de bóveda por plana o inclinada en viviendas individuales; en viviendas pareadas, en tiras o en bloques el cambio se realiza de forma colectiva, lo mismo sucede para el cambio de la pintura exterior de los bloques de viviendas.

Artículo 370. El número de pisos admisible es de dos niveles y más, no se permiten construcciones de una planta en aras de aprovechar mejor el suelo y la infraestructura.

Artículo 371. El cercado cumple con

las siguientes características:

a) Para los repartos Carlos Manuel de Céspedes y Granma la delimitación del frente hasta su segunda línea de fachada se realiza con setos vivos.

b) Para el resto de la zona por el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada la base del cercado es un murete corrido de hasta 0,50 m sobre el que descansan las verjas de metal, malla eslabonada, balaustradas de mortero, con una altura total no mayor de 1,20 m, asegurando una transparencia como mínimo de un 60 %.

c) El cercado para el fondo y lateral para los tres repartos, después de la segunda línea de fachada tiene una altura máxima de hasta 2,00 m, pueden emplearse los mismos materiales: mallas eslabonadas, rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos y combinaciones de estos, con muretes de ladrillos, bloques u hormigón, con una altura mínima de 0,60 m.

Artículo 372. Para las viviendas biplantas insertadas en las áreas de edificios multifamiliares la delimitación de las áreas de patio cumple los siguientes requisitos:

a) Poseer de fondo entre 3 m y 7 m.

b) Contar con la autorización del resto de los ocupantes de la edificación.

c) No afectar las edificaciones colindantes, instalaciones de servicios, áreas de estar o juegos infantiles, así como la alineación de fachada existente y la existencia de infraestructura.

Artículo 373. La ampliación en los laterales y fondo de las viviendas biplantas estatales, está condicionada a:

a) No constituir un edificio multifamiliar.

b) Se realice a solicitud por mutuo acuerdo (ante notario) de los ocupantes de la edificación o previa autorización del resto de los ocupantes de la edificación, en función del uso.

c) Su construcción no implique daños estructurales y violación de las condiciones de

ventilación, iluminación y privacidad de los locales primarios del proyecto inicial.

d) No se modifique la línea de fachada actual.

e) Se cumpla con la distancia mínima entre edificios prevista en la norma de emplazamiento de viviendas que es la mitad de la altura.

f) El diseño de estos locales se integre a las características de la edificación en cuanto a materiales empleados, puntal, carpintería, tipo de cubierta y terminación.

g) La ampliación no constituya una nueva vivienda.

h) No afecte la faja de protección de las redes técnicas existentes (acueducto, alcantarillado y electricidad) pues constituyen redes de uso común.

Artículo 374. Los tanques de agua o combustibles, instrumentos de limpieza y otros no se colocan en aleros, por atentar contra el ornato público y la integralidad de la estructura.

Artículo 375. No se abren puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura del edificio multifamiliar, ni construye saliente a partir de los mismos.

Artículo 376. No se construyen garajes individuales en las áreas tributarias de los edificios multifamiliares, esta se realiza de forma colectiva, respondiendo a un proyecto integral en cuanto a localización, diseño y materiales a emplear.

#### 4.7 Zona de nuevo desarrollo

##### Derrotero

La zona de nuevo desarrollo está compuesta por 5 subzonas:

##### Subzona 1

Segunda parte del reparto Granma. Limita al norte noreste con el límite urbano, por el sur con la calle línea, por el oeste con la escuela Camilo Cienfuegos y la parte urbanizada del reparto.

##### Subzona 2

Segunda parte del reparto Antonio Guitera.

Limita por el norte con la calle línea, por el este con la Avenida Mendive, por el sur con la avenida 24 y por el oeste con la avenida 41.

##### Subzona 3

Reparto Viviendas Campesinas. Limita al norte con la empresa Provincial de Transporte, al este con la calle, al sur con el antiguo Sanatorio del Sida y por el oeste con la calle 1.a Final.

##### Subzona 4

Reparto Rosa La Bayamesa. Limita por el norte con el Canal de drenaje, por el sur con la Carretera Central vía Holguín, por el este con el arroyo Salado y por el oeste con la calle 41.

##### Subzona 5

Reparto Francisco Vicente Aguilera. Limita por el norte con el barrio insalubre del reparto, por el este con la calle 14 y por el sur y oeste con el límite de la ciudad.

##### Caracterización

Son áreas ubicadas en el límite de la ciudad, sin ninguna urbanización, algunas con planes parciales de ordenamiento urbanístico que son las áreas para la construcción por vía estatal (anexo 20).

##### Uso del suelo

Artículo 377. El uso del suelo es el residencial, comercial, recreativo y de servicios básicos, no se permite la localización de instalaciones incompatibles tales como industrias, almacenes y talleres.

##### Estructura urbana

Artículo 378. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un 95 %.

Artículo 379. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcela está entre un 60 % y un 240 %.

##### Morfología urbana

Artículo 380. Para estas áreas se tienen las siguientes condicionales:

a) Las edificaciones se ubican aprovechando al máximo la manzana, a fin de lograr que las construcciones sean paralelas a las vías

y su fachada principal se sitúe frente a estas.

b) Frente a las vías no se colocan culatas o paredes ciegas, a menos que razones excepcionales así lo justifiquen.

c) Las áreas libres ubicadas en el interior de las manzanas se emplean como áreas de juegos infantiles, estacionamiento para vehículos (parqueos techados colectivos) o como espacios de participación social para los vecinos de cada polígono o manzana; en todos los casos se prevé área de jardín.

d) Se proyecta y construye en base a las normas sismorresistentes, de acuerdo a la intensidad prevista para cada zona y al tipo de suelo.

Artículo 381. El número de pisos mínimo es de dos niveles.

a) Segunda parte del reparto Antonio Guiterras.

b) Segunda parte del reparto Granma.

c) Para el resto de las áreas se tiene en cuenta además lo regulado para las construcciones por esfuerzo propio.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 382. Las intervenciones en estas zonas están condicionadas a las determinaciones de los planes de ordenamiento urbanístico elaborados para las mismas, así como lo estipulado en el Capítulo III. Regulaciones urbanísticas generales.

Artículo 383. Las facilidades temporales aprobadas para una obra se demuelen una vez terminada, a no ser que hayan sido concebidas y diseñadas para otro fin.

Artículo 384. No se modifican o alteran los espacios libres exteriores, concebidos para el trazado de la infraestructura técnica o áreas previstas para la recreación y el esparcimiento de la comunidad.

#### 4.8 Zona de alto valor IV

##### Derrotero

Esta zona limita al norte con la calle Línea,

al este con la avenida Granma, por el sur con la avenida de los desfiles y por el oeste con la Carretera Central.

##### Caracterización

Esta zona comienza su desarrollo en 1976, en la última división político-administrativa, ocupando un área actual de 21,90 ha. Este centro contiene las principales instalaciones político-administrativas de nivel provincial, terminales de ómnibus, instalaciones gastronómicas, comerciales y culturales, encontrándose en buen estado técnico-constructivo.

La zona cuenta con servicio de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial, además de electricidad y telefonía, la red vial está asfaltada y en buen estado, posee acera y parterre con arbolados.

Existe potencialidad de áreas libres para el completamiento del equipamiento previsto en el programa de desarrollo del mismo. Desde el punto de vista ambiental se considera óptima por no existir en su entorno instalaciones generadoras de elementos contaminantes (gases, hollín, polvo, ruidos etc.).

En esta zona se encuentra ubicada la Plaza de la Patria con su área tributaria para actos políticos y culturales.

##### Uso del suelo

Artículo 385. El uso del suelo es para instalaciones con funciones político – administrativas, comerciales, culturales y residenciales, desarrolladas en edificios altos, según el plan de ordenamiento urbanístico; no se localizan instalaciones incompatibles tales como industrias, almacenes y talleres.

Artículo 386. La ocupación de espacios con carácter temporal no es permisible en el área comprendida entre la calle Amado Estévez, la calle Línea, avenida Granma, los edificios multifamiliares 24, 25, 25-A, MINAZ y el 18 plantas, ya que está reservada para el completamiento del equipamiento del Nuevo Centro de la ciudad.

#### Estructura urbana

Artículo 387. El coeficiente de ocupación del suelo de la manzana y parcelas está entre un 45 % y un 55 %.

Artículo 388. El coeficiente de utilización del suelo de la manzana y parcelas está entre un 45 % y un 165 %.

Artículo 389. Se mantienen las características de la estructuración espacial existente de manzanas abiertas.

#### Morfología urbana

Artículo 390. La tipología arquitectónica permisible para las edificaciones de esta zona es la doméstica, con edificaciones comunes o individuales.

Artículo 391. La tipología constructiva permisible es la I.

Intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y constructivas

Artículo 392. La intervención urbanística preferente para esta zona es la reanimación.

Artículo 393. Las intervenciones arquitectónicas preferentes son la conservación, remodelación y rehabilitación.

Artículo 394. Las acciones constructivas permisibles son la ampliación, unificación, división y reposición de edificaciones.

#### 4.9 Zona de producción

Esta zona se encuentra dispersa por toda la periferia de la ciudad y está compuesta por 7 subzonas: alimenticia, talleres Fernando Echenique, talleres 26 de Julio, industrial Sakenaff, talleres e industria sideromecánica, materiales de la construcción e industrias contaminantes (anexo 21).

#### Derrotero

##### Subzona 1: Alimenticia

Se localiza al norte de la ciudad de Bayamo, en áreas del consejo popular Siboney. Sus límites físicos son al norte el reparto Perucho Figueroa, al sur el reparto Barrio Azul, al este el reparto Siboney y al oeste el río Bayamo.

##### Subzona 2: Talleres Fernando Echenique

Se encuentra insertada hacia el este de la ciudad, en áreas del reparto Pedro Pompa, ocupa una superficie de 33,10 ha, que representa el 3,17 % de las zonas industriales y de talleres. Entre las características particulares del área se destaca la irregularidad de sus límites y su inserción dentro de la trama urbana.

##### Subzona 3: Talleres 26 de Julio

Se localiza en el extremo noreste del reparto 26 de Julio, limita al norte y este con el límite urbano, por el sur con la calle 1.a del reparto del mismo nombre y por el oeste con la Carretera Central vía a Holguín.

##### Subzona 4: Industrial Sakenaff

Se localiza al sureste de la ciudad. Sus límites físicos son al sur la Carretera Central vía a Santiago de Cuba, al norte la línea del ferrocarril, al este áreas de cultivos varios y al oeste los corredores eléctricos de alta tensión.

##### Subzona 5: Talleres e industria Sideromecánica

Localizada hacia el suroeste de la ciudad de Bayamo, en áreas del consejo popular Antonio Guiteras. Limita al noroeste y suroeste con el reparto Viviendas Campesinas y al este con la Carretera Central vía a Santiago de Cuba.

##### Subzona 6: Materiales de la construcción.

Se ubica al suroeste de la ciudad de Bayamo, coincidiendo con las áreas de reserva de arcillas próximas al río Bayamo, en áreas de los repartos La Pedrera y La Hacienda. Limita al norte con el reparto La Hacienda, al sur con el asentamiento La Cañada, al oeste con la carretera vía a Manzanillo y al este con el río Bayamo.

##### Subzona 7: Industrias contaminantes

Se ubica al noroeste de la ciudad de Bayamo, ocupa una extensión de 26,20 ha lo que representa el 4,48 % de las zonas industriales. Sus límites físicos lo conforman al este el río Bayamo, hacia el norte el asentamiento La Pupa, y al sur y oeste limita con la carretera Bayamo-Las Tunas.

## Caracterización

La subzona Alimentaria se caracteriza por concentrar las producciones alimenticias. Presenta instalaciones en buen estado técnico constructivo y requiere de algunos mantenimientos menores. Las soluciones para el abasto de agua son parciales, con pozos independientes del acueducto, la evacuación de residuales se realiza a través de fosas y lagunas, presenta condiciones desfavorables de saneamiento ambiental y la red vial posee poca capacidad vehicular. El área se encuentra servida de la red telefónica y está conectada al Sistema Electroenergético Nacional.

El área Fernando Echenique concentra talleres de varios organismos entre los que destacan Comunales, la UJC, Dirección Provincial de Planificación Física, Recursos Hidráulicos, talleres T-23, de la construcción y pertenecientes al Poder Popular. Se incluyen los almacenes de tabaco y pertenecientes al CAI arrocero Fernando Echenique, además de encontrarse un Frigorífico.

La subzona talleres 26 de Julio ocupa un área total de 33,10 ha. Se encuentra servida por las redes de electricidad y telefonía, el abasto de agua se realiza con soluciones individuales y la solución de residuales es mediante fosas. El drenaje se dirige de forma natural hacia el canal de drenaje (Cautillo) que pasa por el fondo del área a una distancia mayor de 150 m.

La subzona industrial Sakenaff ocupa una extensión superficial de 235,52 ha, representando el 40,2 % de las zonas industriales. El área se encuentra servida por el SEN con una subestación especial de 110 kV, se sirve del acueducto de la ciudad, aunque no se satisface totalmente la demanda. El área no cuenta con sistema de alcantarillados sino con soluciones independientes, lagunas de oxidación, y presenta dificultades con el drenaje pluvial.

Los talleres e industria sideromecánica ocupan una superficie total de 78,08 ha, inclu-

ye áreas de reserva para nuevas inversiones, lo que representa el 13,35 % de la superficie total. La zona industrial está integrada por la rama sideromecánica, además de talleres y almacenes. La infraestructura técnica se caracteriza por estar servida por el SEN y la telefonía, aunque el área actual y de crecimiento es atravesada por líneas eléctricas de alta tensión (33 kV). El abasto de agua se recibe mediante el acueducto de la ciudad y no es totalmente eficiente. Se vincula al sistema de alcantarillado y cuenta con red de drenaje pluvial. A pesar de su buena vinculación con la Carretera Central vía a Santiago de Cuba, los viales internos se encuentran en mal estado y no recibe el servicio ferroviario.

La subzona materiales de construcción ocupa una superficie total de 135,40 ha. La zona concentra las producciones de materiales de la construcción, la UEB de procesamiento La Hacienda e instalaciones administrativas de la rama agropecuaria como la empresa de ganado menor y agropecuaria de las FAR, la carpintería perteneciente a la Unidad Silvícola y almacenes de TRD, que no interfieren en las producciones fundamentales de la zona.

La subzona de industrias contaminantes incluye instalaciones como Cupet, el Matadero de Aves y Pescagram, que generan contaminación, la fábrica de piensos y la empresa de semillas, con inserción de áreas de viviendas y el cementerio de la ciudad.

### Regulaciones urbanísticas

Artículo 395. Esta zona mantiene el uso productivo, industrial preferentemente, según lo establece el PGOU de la ciudad, con el desarrollo de instalaciones productivas, almacenes y talleres y la prohibición del uso residencial.

Artículo 396. Se mantiene libre de construcciones y debidamente reforestado el radio de protección establecido por normas cubanas según la actividad que se realiza.

Artículo 397. La faja de protección de

300 m de las lagunas de oxidación del Combinado Lácteo, se mantiene libre de construcciones, especialmente viviendas.

Artículo 398. En las áreas del yacimiento de arcilla en la zona industrial Materiales de la Construcción, no se construyen nuevas instalaciones, amplían las existentes o cambian de tipología.

Artículo 399. Las siguientes instalaciones, por localizarse próximas a zonas de viviendas, no se pueden ampliar:

- a) Matadero de Aves
- b) Fábrica de Piensos
- c) Fábrica de Hielo y Refrescos
- d) Fábricas de productos Lácteos
- e) Embotelladora de Cerveza
- f) Frigoríficos
- g) Depósito de Combustibles CUPET

4.10 Zona de espacios públicos y áreas verdes

#### Derrotero

Esta zona está conformada por el parque de descanso y recreación Granma, las vegas del río Bayamo y otros parques de descanso y recreación de la ciudad.

El parque de descanso y recreación Granma se localiza al sureste de la ciudad, con un área de 110 ha; las vegas del río Bayamo se extienden por todas las márgenes del río, dentro del límite urbano y el resto de los parques de recreación y descanso están dispersos por toda el área urbanizada de la ciudad de Bayamo.

#### Caracterización

Esta zona se caracteriza por la existencia de vegetación e instalaciones gastronómicas y recreativas, entre ellas la Feria Ganadera de la provincia.

#### Regulaciones urbanísticas

Artículo 400. Se establece el uso recreacional y de descanso, con el incremento de nuevas instalaciones para ampliar las opciones recreativas y turísticas para la localidad y el territorio nacional.

Artículo 401. La zona especial parque Granma se completa con instalaciones que complementen la función recreativa y de descanso, se reubican las instalaciones incompatibles que en esta zona existen.

Artículo 402. A las áreas infantiles ubicadas cerca de las vías se les coloca una barrera de protección.

Artículo 403. En los parterres no se siembra árboles ni arbustos dentro de los 10 m anteriores o posteriores a la intersección vial, lo que se aplica a todos los existentes en la ciudad.

Artículo 404. En parterres y jardines públicos no se siembra el henequén, por el grado de peligrosidad de la especie.

#### 4.11 Zona de grandes instalaciones

##### Derrotero

La zona de grandes instalaciones está compuesta por tres subzonas: la universidad de Granma-escuela Camilo Cienfuegos, Bayam-Hospital Pediátrico y ENPA-hotel Sierra Maestra (anexo 22).

Subzona 1: Universidad de Granma-Escuela Camilo Cienfuegos

Se localiza al noreste de la ciudad frente al reparto Rosa La Bayamesa, entre la Carretera Central vía Holguín y la avenida Granma, se vincula al reparto residencial Granma en ejecución conocido por el Polígono.

Subzona 2: Bayam-hospital Pediátrico

Se localiza al este de la ciudad al norte de la Carretera Central vía Santiago de Cuba.

Subzona 3: ENPA-Hotel Sierra Maestra

Se localiza al sur de la ciudad por el sur de la Carretera Central vía Santiago de Cuba.

#### Caracterización

La subzona 1 se caracteriza por la presencia de instalaciones de talleres y servicios de nivel de ciudad, se reserva el área para el Estadio Provincial de Pelota frente a la Escuela Vocacional Militar Camilo Cienfuegos. El agua se suministra mediante pozo y los residuales van hacia el

sistema de Lagunas de la ciudad.

La subzona 2 se caracteriza por la presencia de grandes instalaciones de servicios de nivel de ciudad como el hogar de ancianos, la escuela formadora de maestros, la facultad de Ciencias Médicas, el hospital pediátrico, entre otros. Cuenta con redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial.

La subzona 3 se caracteriza por la presencia de grandes instalaciones de servicios de nivel de ciudad, vinculada fundamentalmente a los repartos residenciales San Juan Jesús Menéndez, Nuevo Bayamo y Carlos Manuel de Céspedes. Esta subzona cuenta con redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial; en ella existe una instalación productiva, la Pasterizadora El Alba, considerada medianamente contaminante del medio por emanaciones de humo y con peligro de desastre por el depósito de amoníaco.

#### Regulaciones urbanísticas

Artículo 405. Se establece como preferente para esta zona el uso de servicios, especialmente en grandes instalaciones, con el incremento de nuevas instalaciones, para ampliar la calidad del servicio a la ciudad y el territorio provincial, según lo establece el PGOU de la ciudad.

Artículo 406. El área de pastos de in-seminación artificial se preserva para el nuevo estadio de beisbol con todos los requerimientos, se mantiene el estadio actual con carácter municipal.

Artículo 407. La subzona 1 se completa con grandes instalaciones deportivas.

Artículo 408. Se limita el crecimiento en extensión de la zona especial Villa Bayamo por encontrarse ubicada sobre un bloque de yacimiento de arcilla.

Artículo 409. El estadio Mártires de Barbados se mantiene y rehabilita con el objetivo de mejorar su funcionamiento y confort.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Bayamo. DPPF Granma. Octubre 2014.
- Ordenanzas de Construcción para la ciudad de Bayamo. DPPF Granma. Septiembre 1999.
- Instrucción complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. Documento preliminar. IPF. Diciembre 1998.
- Instrucción complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. IPF. Diciembre 1999.
- Instrucción Metodológica Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. Ibis María Menéndez Cuesta Gonzales. Marzo del 2013.
- Regulaciones urbanísticas de la ciudad de Bayamo. DPPF Granma. Abril 1985.
- Regulaciones urbanísticas de la Ciudad de Bayamo. Diciembre 2000.
- Regulaciones urbanísticas de la Ciudad de Bayamo. Diciembre 2010.
- Decreto Ley No. 423 Protección del Ornato Público.
- Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda.
- Decreto Ley No. 177 y Norma Cubana 96.00.09 de 1987. Redes Eléctricas.
- Decreto Ley No. 170 Sistema de Medidas de la Defensa Civil.
- Reglamento General de los edificios multifamiliares. INV. Enero 1991.
- Regulaciones urbanísticas de la ciudad de La Habana. Aspectos metodológicos y prácticos. Grupo para el Desarrollo Integral de la Capital. 1998.
- Regulaciones Urbanísticas de Centro Habana. DPPF y DMPF Ciudad de La Habana.
- Acuerdo No. 137 de la Asamblea Municipal del Poder Popular de Bayamo del 13 de marzo de 1986 “Reglamento para la protección

del Centro Histórico de Bayamo y los Monumentos enclavados en el municipio”.