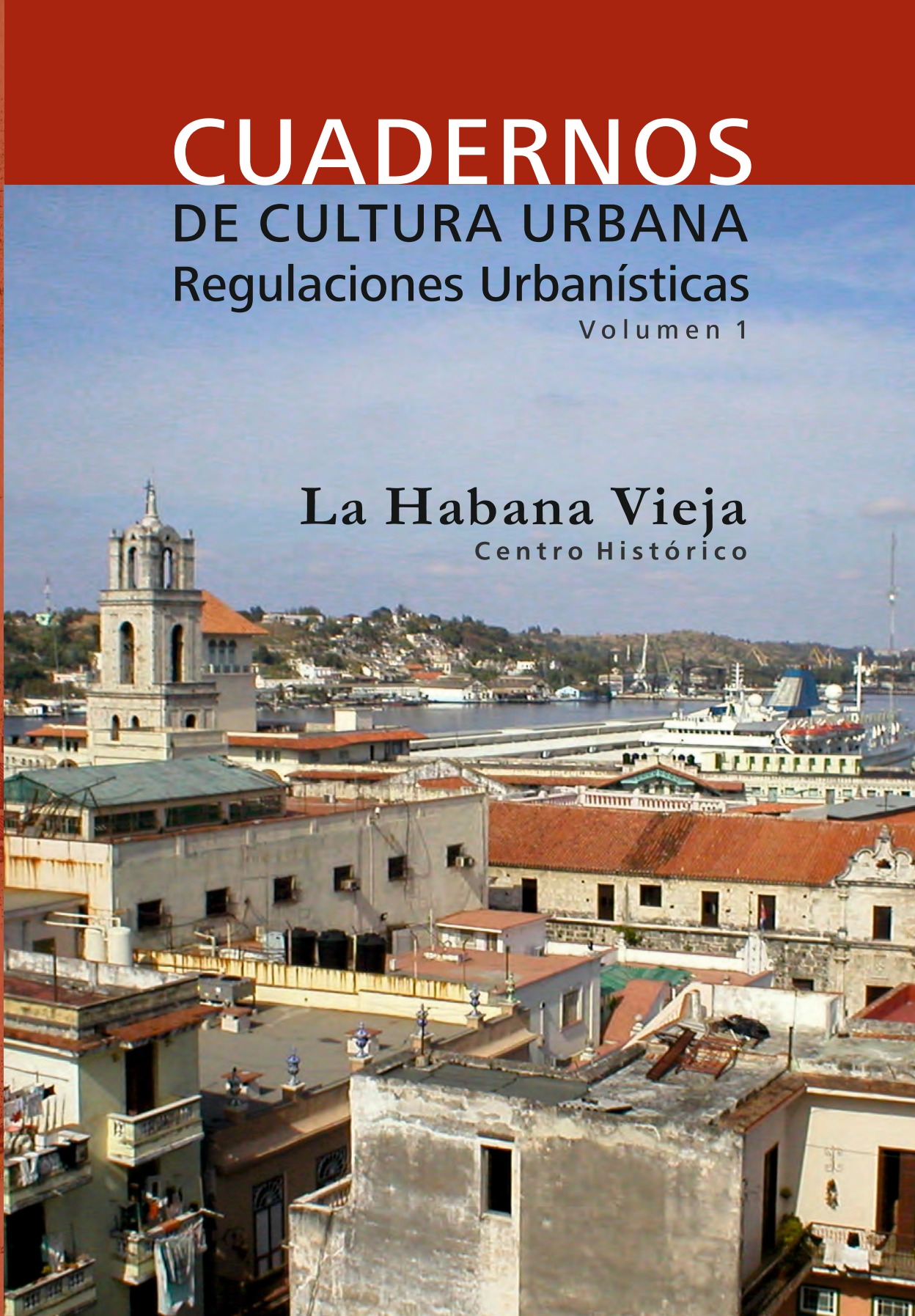


CUADERNOS

DE CULTURA URBANA Regulaciones Urbanísticas

Volumen 1

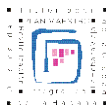
La Habana Vieja Centro Histórico



Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana

Índice

Presentación	3
Normas Gráficas	
Estructura de la manzana y disposición de la edificación en la parcela	4
Alineación de las edificaciones	9
Tipos y elementos de fachada	13
Obras nuevas y/o ampliaciones	25
Espacios públicos y áreas verdes	28
Vías públicas	30
Tablas de tipologías arquitectónicas	
Regulaciones específicas por tipologías	32
Tablas de intensidad urbana	
Regulaciones específicas por zonas	42
Planos	
Intensidad urbana	46
Zonas de regulación de intensidad urbana (RIU)	47
Estrategias de intervención y focos de centralidad	48
Tipologías arquitectónicas	49
Edificaciones con grados de protección I, II, IV	50
Intervención en los inmuebles según el grado de protección	51
Tablas de alternativas de uso por tipologías	
Regulaciones específicas por inmuebles	52
Sección de fotos	
Alineación	58
Tipos y elementos de fachada	60
Tipología arquitectónica doméstica	66
Tipología arquitectónica civil-pública	71
Tipología arquitectónica industrial	73
Tipología arquitectónica religiosa	74
Tipología arquitectónica militar	75
Espacios públicos y áreas verdes	76
Vías públicas	77
Usos y funciones	79
Mobiliario urbano y señalizaciones	84
Glosario	85
Trámites	94



Dirección: Patricia Rodríguez Alomá
Coordinación: Pablo Fornet Gil, María Teresa Padrón, Isabel León Candelario
Edición: Rodolfo Zamora Rielo
Diseño: Glendys Cruz Wong

La Habana es una ciudad con una rica historia en materia de urbanismo. Fue, de hecho, escenario de las primeras Ordenanzas de Construcción que tuvo la América española -las famosas “ordenanzas de Cáceres”- allá por el año 1574, las que sirvieron como guía sobre cómo urbanizar y construir en este continente durante varios siglos. Mucho tiempo después, en 1862, justo en el momento en que comenzaba la demolición de las murallas que protegían la ciudad, se elaboraron unas nuevas Ordenanzas de Construcción, más acordes a los requerimientos de la ciudad en expansión de mediados del siglo XIX, las que estuvieron vigentes durante más de cien años.

Las nuevas Regulaciones del Centro Histórico son herederas de aquellos códigos, que permitieron conformar la ciudad que tenemos hoy, al tiempo que incorporan nuevos elementos sobre cómo construir y, sobre todo, cómo preservar el valioso patrimonio de una ciudad que ha sido con justicia declarada Monumento Nacional y Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Las Regulaciones han salido a la luz originalmente en un hermoso y detallado libro, pero somos conscientes que ni por su limitada tirada, ni por lo voluminoso del texto, ni por el lenguaje que utiliza (posiblemente demasiado técnico), tendrán el alcance que aspiramos que tengan. Es por eso que presentamos este manual, profusamente ilustrado, con el ánimo de que llegue a un mayor número de personas, especialmente a los residentes del Centro Histórico, de forma sintética y con un lenguaje claro, de modo que términos como “grado de protección”, “tipología”, “alineación”, “crujía”, “puntal” o “superficie descubierta”, resulten familiares para todos.

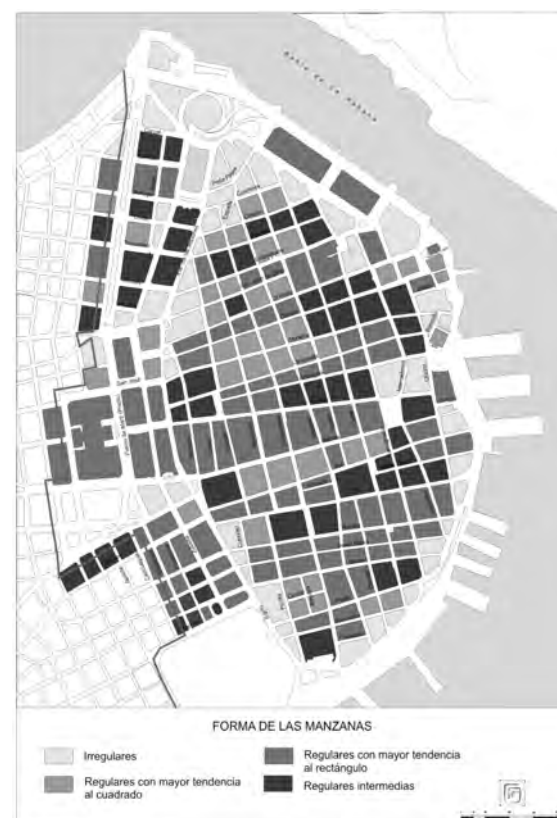
Este manual debe ser, en manos de cada especialista o ciudadano, en cada institución o barrio de La Habana Vieja, una herramienta que contribuya a que tengamos un Centro Histórico (y en general una ciudad) mejor construido, y que siga siendo, como hasta hoy, orgullo de todos los habaneros.

*Plan Maestro
Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana
Junio de 2011*

Estructura de la manzana y disposición de la edificación en la parcela

Morfología de la manzana

Este territorio amurallado y luego abierto al exterior, estuvo franqueado por la bahía en los lados norte, este y sureste, y por tierra firme en los lados oeste y suroeste, lo que junto a otros factores, dio lugar a la existencia de varias tipologías urbanas que, basadas en la cuadrícula, identifican y diferencian el recinto interno del externo. En dependencia de ellos resultan las dimensiones y disposiciones siempre variables de sus manzanas, en ambos casos pueden ser grandes, medianas y pequeñas. Una selección aleatoria arroja las siguientes dimensiones aproximadas: 78 m x 153 m, o: 70 m x 162 m (grandes); 73 m x 83 m, o: 79 m x 84 m (medianas), y 58 m x 62 m, o: 50 m x 61 m (pequeñas). Dentro de sus límites establecidos, hoy la retícula urbana semirregular está conformada aproximadamente por 265 manzanas rectangulares, cuadradas, trapezoidales y triangulares derivadas todas de su adaptación a las condicionantes del relieve, del encuentro con los bordes físicos y la vialidad perimetral, y a las direccionales generadas por determinadas vinculaciones principales. La estructura de su trama se completa por vías perimetrales y espacios públicos históricos (sistema de plazas, plazuelas y parques).



Ocupación de la parcela

La primera parcelación de este territorio se fue produciendo en segregaciones sucesivas, usual en la mayoría de los asentamientos, loteando y vendiendo las fincas urbanas de diversas dimensiones –primero en el recinto interior amurallado y luego al demoler las murallas, en el exterior. La parcelación que ha llegado al siglo XXI, presenta subdivisiones diversas que van desde manzanas con más de 30 lotes hasta las que sólo tienen diez o menos. En extramuros –correspondiendo con el reparto Las Murallas– aparecen manzanas de lote único, ocupadas con inmuebles monumentales como el Capitolio, el Museo de Bellas Artes, el Instituto de La Habana, el Palacio de Balboa, etc. Por su parte, el antiguo territorio de intramuros presenta algunos complejos religiosos que, en su desarrollo, fundieron varias manzanas, tales como el Convento de Santa Clara y el de Belén. En dependencia de la forma de la manzana, los lotes se parcelaron (generalmente en bandas) agrupados con su fachada hacia el lado mayor de ésta. Sus dimensiones variables pueden ir desde 6 m de frente pasando por 9 m, 12 m, 18 m, hasta aproximadamente 30 m, con excepción de aquellos inmuebles que ocupan manzanas de lote único o un tercio, o la mitad de una manzana (iglesias, casonas y palacetes, parcelas resultantes por pérdidas edilicias, etc.).



Estructura de la manzana y disposición de la edificación en la parcela

Manzana compacta

Se refiere a la tipología urbanística en la cual la edificación ocupa el 85 % de la superficie cubierta de la parcela; el 15 % descubierto restante se obtiene a partir de patios, traspacios, patinejos y pasillos laterales y de fondo, estos últimos excepcionales en el territorio. Predomina la manzana compacta, obligada por la condicional de medianería con la cual se desarrolló.



Manzana semicompacta

Se refiere a la tipología urbanística en la cual la edificación ocupa el 67 % o menos de la superficie cubierta de la parcela, y el 33 % o más, descubierto restante a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo. Este tipo de manzana resulta excepcional en intramuros por albergar un inmueble de tipología militar como el Castillo de la Real Fuerza: manzana 66, mientras en extramuros son poco frecuentes. Ejemplo: manzana 308 –Estación Central de Ferrocarriles de Cuba–, aunque ésta no cumple rígidamente los porcentajes establecidos en la definición técnica para urbanizaciones tipo ciudad-jardín.



(Manzana 66: Castillo de La Real Fuerza)

Estructura de la manzana y disposición de la edificación en la parcela

Manzana de lote único

Se refiere al tipo de manzana ocupada totalmente por una edificación que, no obstante, cumplimenta el 15 % de superficie descubierta. El territorio muestra pocos casos de este tipo, asociados a los grandes complejos religiosos y a algunos palacios principales en intramuros, así como a la arquitectura civil-pública en el Reparto Las Murallas, en extramuros.



(Manzana 81: Manzana de Gómez)

Ocupación (COS)

Es la relación (%) entre la superficie ocupada al interior de la parcela y el área total de ésta. Las Ordenanzas de Construcción impusieron, para todo el territorio, una ocupación del 85 % de la parcela en condiciones de medianería. De este modo, el 15 % restante, correspondiente a la superficie descubierta, era obtenido con los patios interiores de las edificaciones. Algunos edificios más contemporáneos –siglo xx– obtuvieron dicha superficie a partir de pasillos no expresados en la fachada, o con la introducción de áreas de jardines, tal como ocurre, excepcionalmente, en algunos casos del Reparto Las Murallas.



Estructura de la manzana y disposición de la edificación en la parcela

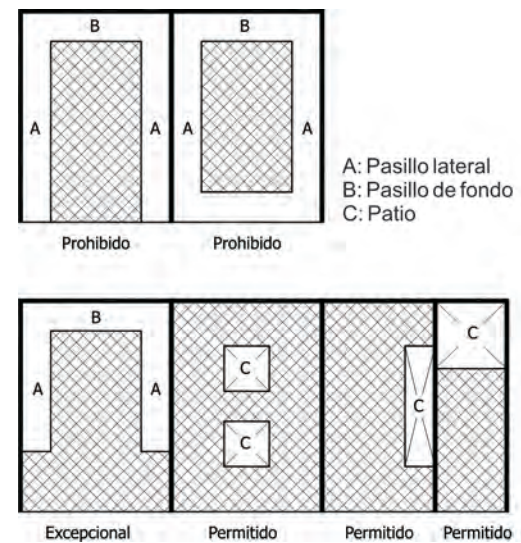
Edificabilidad (CUS = m² techo entre m² suelo ocupado)

El coeficiente de utilización del suelo, o edificabilidad, es la relación entre la superficie construida (la suma total de la superficie edificada en cada una de las plantas o niveles) y el área ocupada de la parcela. En este territorio el CUS presenta un valor relativamente bajo, aproximadamente 2,50 como promedio, aunque el mismo valor varía según la zona.



Disposición de la edificación en la parcela

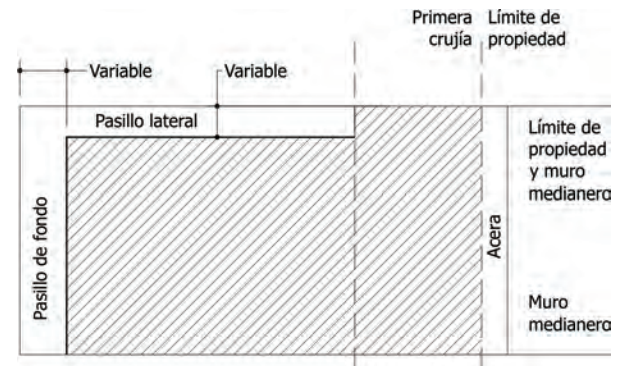
Por la obligatoriedad de la medianería y la ocupación de suelo del 85 % del lote, la tipología urbana de parcela compacta es la preferente en el territorio. La tipología urbana de parcela semicompleta será excepcionalmente admitida, siempre y cuando el pasillo lateral parta de la segunda crujía.



Estructura de la manzana y disposición de la edificación en la parcela

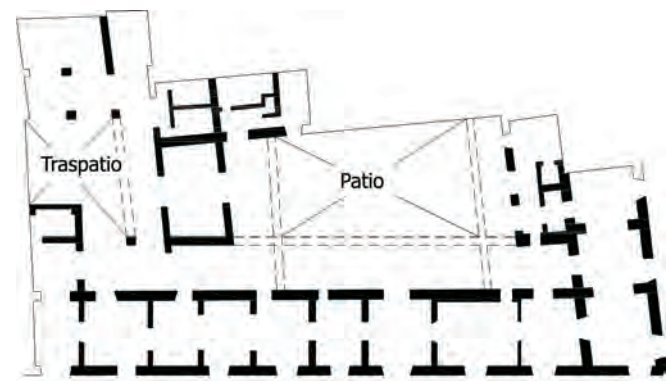
Pasillo lateral y de fondo

Los espacios sanitarios, de protección y circulación entre el límite de la parcela y los bordes o paredes de la edificación, constituyen parte de su superficie descubierta. En este territorio son excepcionales –dada la obligatoriedad de la medianería–, y sus dimensiones varían, pero, por lo general, alrededor de 1 a 1,50 m. Se conservarán los pasillos existentes en los edificios tradicionales que los posean.



Patios y traspacios

Las áreas descubiertas en edificaciones medianeras (provenientes de la tradición de la casa hispánica) procuran la ventilación e iluminación de los recintos. A la vez, constituyen espacios íntimos de estar. Por la existencia mayoritaria de parcelas de dimensiones pequeñas y medianas, resultan predominantes en el territorio los patios laterales pero, en muchas casas y palacios de alto rango social e inmuebles religiosos o civil-públicos de importancia, en lotes grandes, se incorporaron patios centrales de gran belleza con áreas verdes y especies tropicales que ofrecen ambientes excepcionales para la vida humana, y deben ser preservados íntegramente.

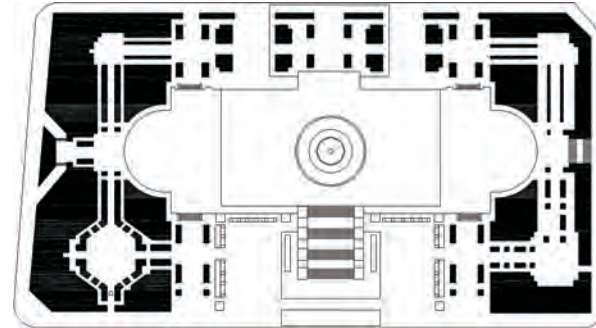


(Manzana 96: Casa de la Obrapia)

Alineación de las edificaciones

Franja de jardín

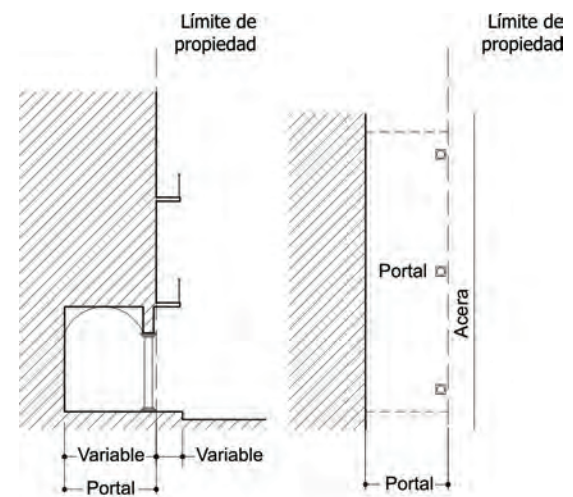
Área libre frontal dedicada al área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público, y delimitado por la línea de propiedad. En el territorio la presencia de la franja de jardín se considera excepcional, y solamente aparece en las manzanas de extramuros (Capitolio Nacional, Museo de la Revolución y Memorial Granma, Instituto de La Habana, Palacio de Balboa, etc.). En intramuros sólo se presenta en monumentos emblemáticos como el Templo o el Archivo Nacional de Cuba. En estas construcciones históricas las franjas de jardín tienen anchos variables. Las presentes regulaciones establecen su conservación y la prohibición de su pavimentación, salvo lo requerido estrictamente para los accesos.



(Manzana 130: Jardines del Capitolio Nacional)

Franja de portal

Se encuentra delimitada entre la primera y la segunda línea de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, aunque pudiese permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del inmueble. A partir del siglo XVII, a solicitud de los vecinos de las plazas, les fue allí autorizada la creación de portales de uso público. Más tarde, las Ordenanzas para la Construcción de 1861, normaron la obligatoriedad de éstos en calzadas y vías de primer orden, como las de extramuros (Paseo del Prado, eje Egido-Monserrate, Zulueta, Monte).

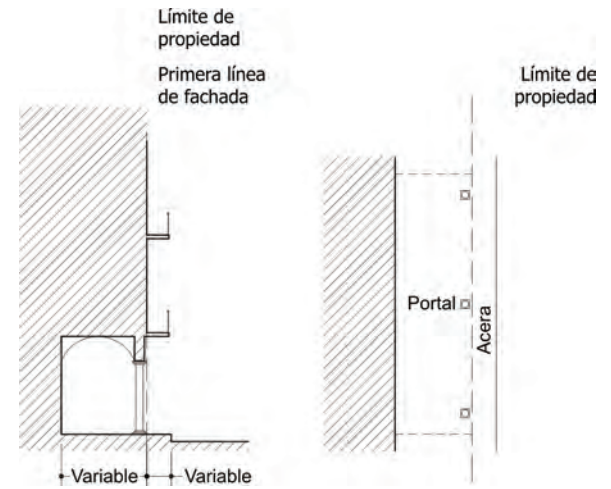


(Portal de tránsito público)

Alineación de las edificaciones

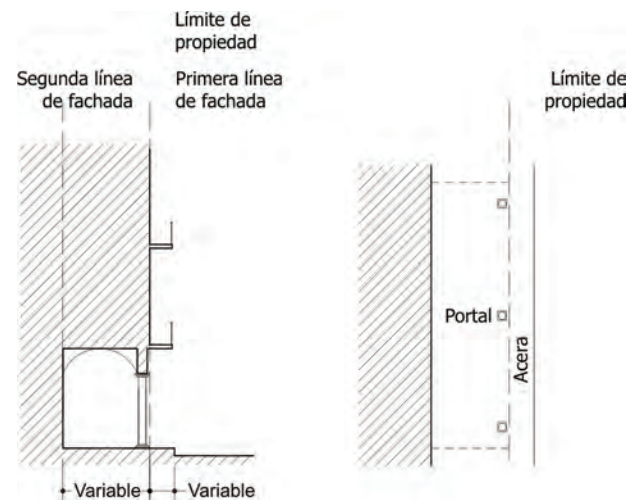
Primera línea de fachada

Primera línea de construcción de la edificación en su frente principal. En este territorio es condicional que coincida con el límite de propiedad de la parcela pero, en casos excepcionales, aparece retranqueada de la misma.



Segunda línea de fachada

Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida dentro de la propia parcela y se expresa en la planta baja de las edificaciones que presentan portal.

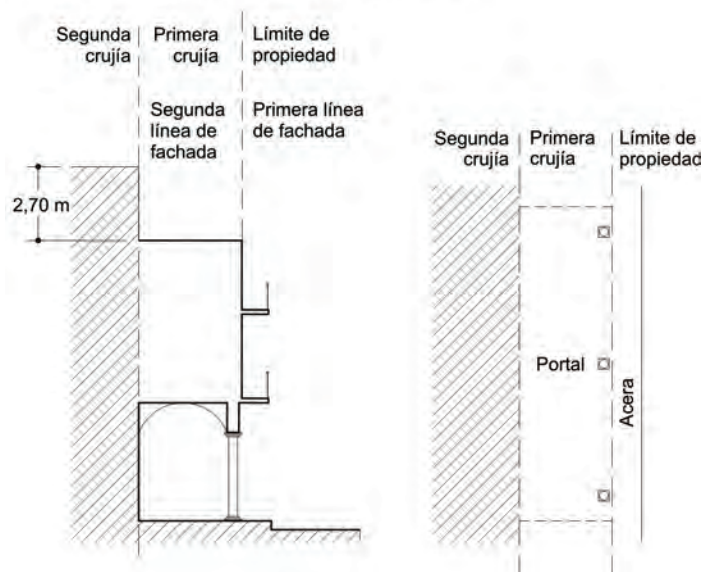


Alineación de las edificaciones

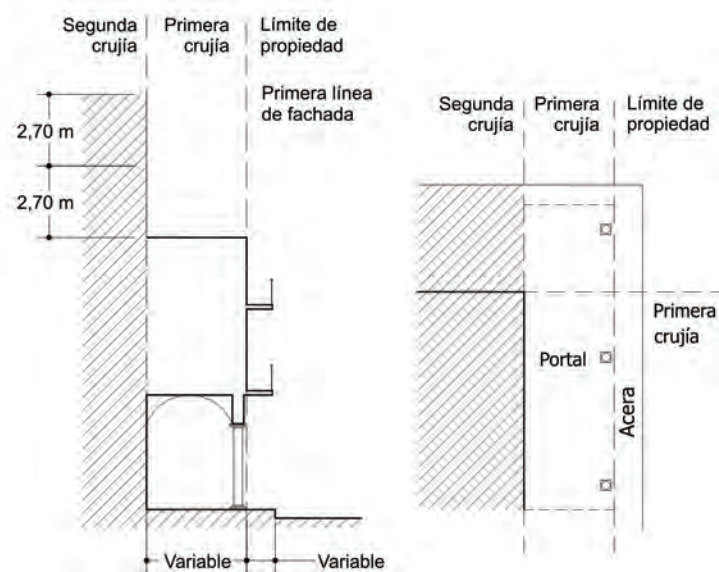
Retranqueos

Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía tanto en la planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida o límite de propiedad. En las construcciones de esquina se procede al retranqueo por ambas fachadas.

Retranqueo: Una crujía mínima para todos los casos



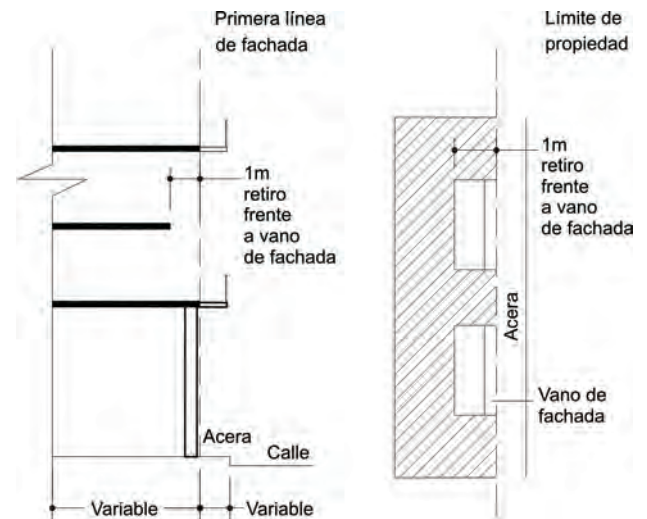
Retranqueo en esquina



Alineación de las edificaciones

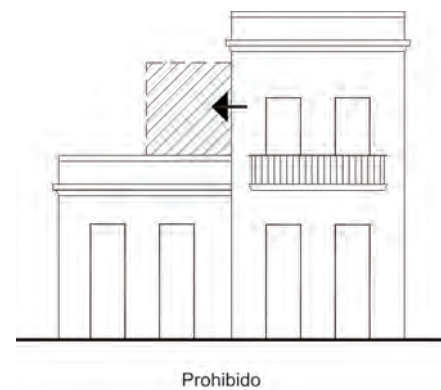
Entrepisos

Estructura plana y horizontal de las edificaciones que divide dos plantas habitables. En plantas de puntal alto (igual o mayores de 5 metros) pueden autorizarse nuevos entrepisos para obtener dos nuevos puntales interiores no menores de 2,40 m cada uno a partir de la segunda crujía, en la planta baja, y/o en la primera crujía de las plantas altas siempre que el mismo se retire frente a los vanos de la fachada. La aprobación de nuevos entrepisos dependerá del Grado de Protección del inmueble y de su estado constructivo



Invasión de parcela vecina

La invasión de la azotea de un inmueble colindante por ampliación parcial de otro, resulta prohibida en todo el territorio.



Tipos y elementos de fachada

Cercados

Elementos que, en ocasiones, delimitan parcelas vacías tratadas como jardines. Estos tratamientos resultan poco comunes, pues no responden al carácter compacto de las manzanas del territorio. Sin embargo, constituyen una alternativa durante el proceso de rehabilitación urbana en aquellas parcelas que perdieron sus edificaciones, hasta tanto no sean nuevamente edificadas. Las soluciones adoptadas consisten en verjas de metal corridas de gran transparencia o sobre muretes corridos (fajas variables entre 0,40 m y 1,20 m) con pilastras, cuyas alturas alcanzan hasta 2 m y 3 m. Estas soluciones seguirán aplicándose en los nuevos cercados que se aprueben.



(Manzana 116: Jardín "Diana de Gales")

Chaflán

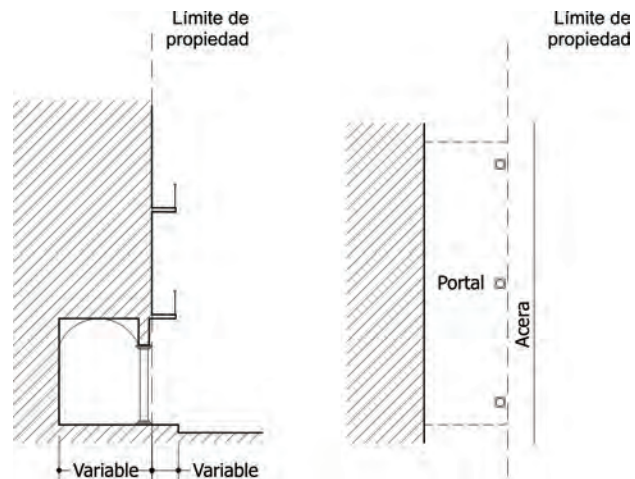
En este territorio la solución de construcciones con chaflán en esquinas (muro de unión entre dos superficies planas en ángulo) fue muy utilizada desde finales del siglo XIX y primeras décadas del XX, en mayor medida en inmuebles de tipología civil-pública, promovida por las ordenanzas urbanas y por el desarrollo de los medios de transporte.



Tipos y elementos de fachada

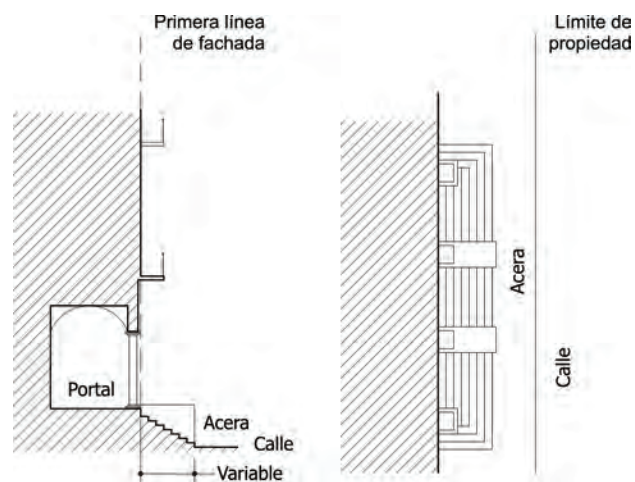
Portal de uso público

Pórtico o espacio frontal abierto en la planta baja de la edificación, y en su primera crujía concebido como antesala de la misma. Se desarrolla a lo largo de la fachada principal. Forma parte del volumen o cuerpo de la edificación, o como cuerpo saliente en caso de que el edificio esté retranqueado en el resto de sus niveles. Es condicional que el portal sea público, o sea, de libre tránsito peatonal, según se dispuso en los primeros permisos concedidos por el Cabildo, y se mantuvo luego en las Ordenanzas de Construcción de 1861.



Portal elevado

Pórtico o espacio frontal abierto en una planta baja a desnivel con respecto a la calle, concebido como antesala del área interna de la edificación. Constituye una solución excepcional en algunas tipologías civiles del territorio [edificios de gobierno y bancarios, como la Cámara de Representantes o actual gobierno municipal; la Policlínica "Antonio Guiteras", antes Cruz Roja; el Royal Bank of Canada, Empresa de Seguro Internacional de Cuba (ESICUBA), etc.]. Obedecen a la intención de jerarquizar el acceso principal. Generalmente están provistas de circulación vertical mediante escalinatas.

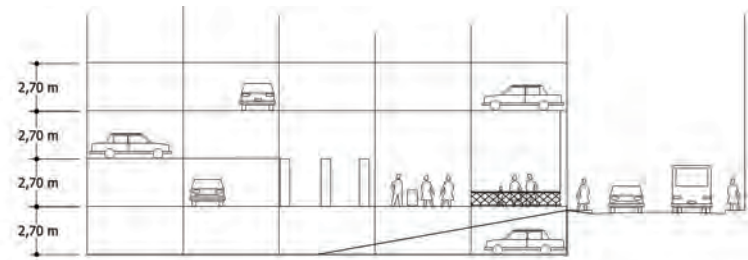


Tipos y elementos de fachada

Parqueos en sótanos, semisótanos y a nivel

El parqueo en sótanos, semisótanos y a nivel es muy escaso en este territorio. Los estacionamientos que existen son adaptaciones de solares yermos autorizados para ese fin, no obstante hay tres inmuebles construidos totalmente para estacionamientos, así como nueve edificaciones con parqueos en sus niveles inferiores. En nuevas construcciones se admitirá el uso de parqueo de la siguiente manera:

- Edificios únicos de parqueo o combinados con viviendas, comercios u otros servicios públicos.
- En sótanos y/o semisótanos de edificaciones se podrá aprovechar toda el área bajo el inmueble, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales hasta el lindero de fondo, con una profundidad que no sobrepase las dimensiones mínimas establecidas por la norma cubana.
- Soterrado bajo las vías y espacios públicos que se determinen en el Plan Especial.
- Los estacionamientos de instalaciones de servicio, turismo, etc., brindarán capacidades a los residentes y al público, de acuerdo con sus disponibilidades.



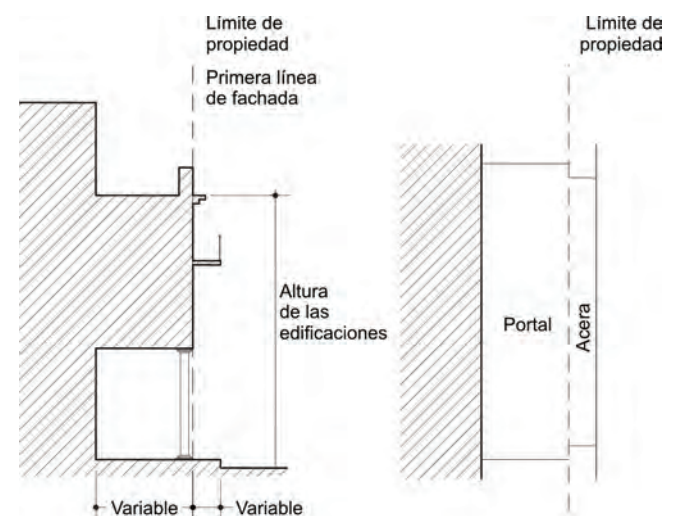
Edificio de estacionamiento con comercio en planta baja



Estacionamiento bajo la vía

Altura de las edificaciones

Es la distancia vertical medida en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en la altura de fachada. No se consideran los volúmenes retranqueados, los semisoterrados, los desvanes no habitados ni los elementos o estructuras no habitables de menos de 30 m² (astas, campanarios, chimeneas, tanques, antenas u otros), así como tampoco motivos ornamentales como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. La medición se hace sobre el eje central de la fachada, a partir del nivel medio de la planta baja de la edificación, en la línea de frente, hasta el punto más alto del nivel construido en fachada. La altura se expresa en plantas (pisos) y en metros.



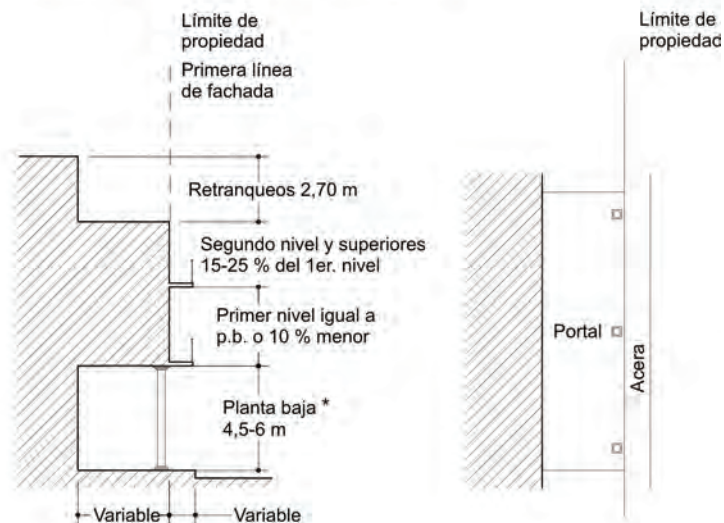
Dependiendo de la zona de intensidad urbana

Tipos y elementos de fachada

Puntales

Los puntales característicos por zonas y por tipologías varían, pero la antigüedad del territorio y las ordenanzas de construcción establecieron altos puntales promedios (aproximadamente entre 4,50 m y 6 m, en plantas bajas). Las nuevas construcciones respetarán las dimensiones características de su zona en la planta baja de las fachadas principales y los portales, y sólo podrán subdividir los puntales (cuando sean de más de 5,50 m) únicamente a partir de la segunda o tercera crujía, respectivamente. En sótanos, semisótanos y garajes, el puntal nunca será menor de 2,70 m. En *mezzanine*, podrá ser de 2,40 m.

a) Puntales y relaciones proporcionales

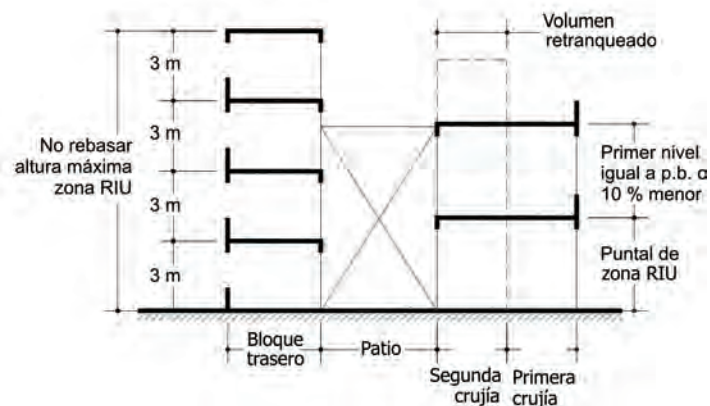


* En dependencia de la zona de intensidad urbana

Puntales

En los bloques traseros se permite que todos los puntales sean iguales, considerando como mínimo 3 m, y hasta un número mayor de niveles de los expresados en fachada. La altura total del edificio no rebasará nunca la estipulada para cada zona RIU.

b) Puntales en bloque trasero

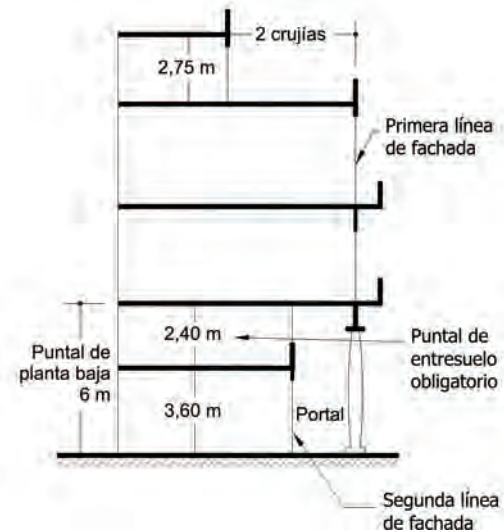


Tipos y elementos de fachada

Puntales

El esquema C de puntales evoca la tipología doméstica unifamiliar denominada complejo de entresuelo, entre cuyas características está aprovechar el puntal alto del piso bajo para introducir un nivel intermedio o entresuelo que no ocupa toda su superficie. En obras de nueva planta, esta solución puede ser adoptada con los puntales señalados en este esquema.

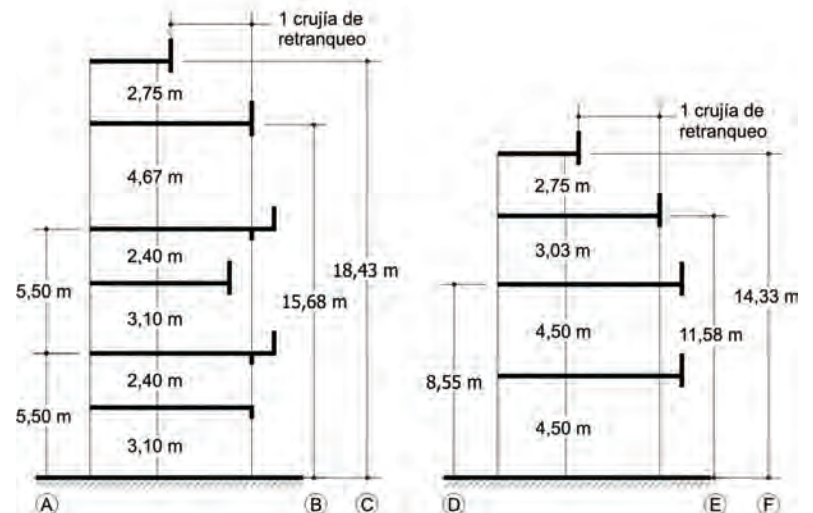
c) Esquema para la adopción del entresuelo tradicional



Puntales

- A. Niveles mínimos expresados en fachadas con máximos puntales.
- B. Niveles máximos expresados en fachadas con máximos puntales.
- C. Altura máxima con máximos puntales (altura máxima de zona RIU).
- D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).
- E. Niveles máximos con puntales mínimos.
- F. Altura máxima con puntales mínimos.

d) Zona RIU I (El Ángel y San Isidro)

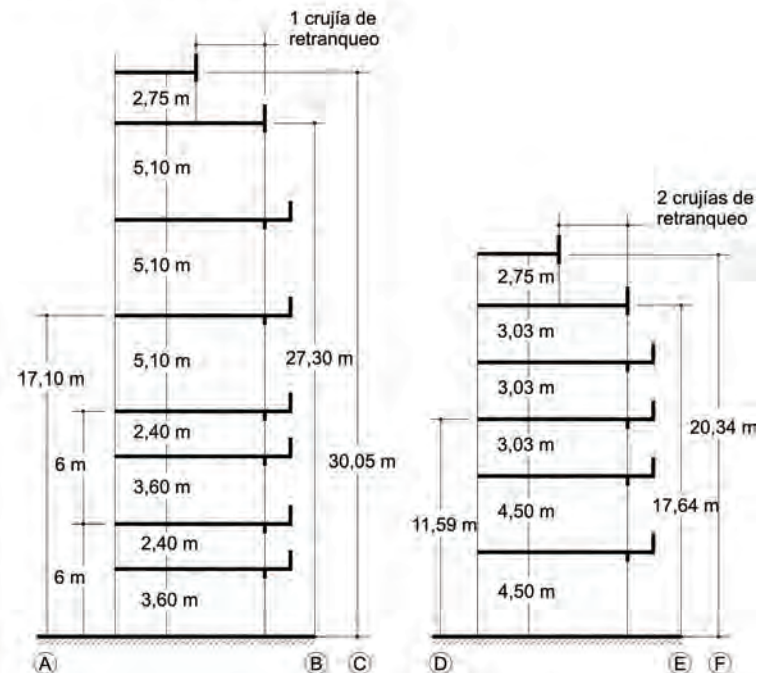


Tipos y elementos de fachada

Puntales

- A. Niveles mínimos expresados en fachadas con máximos puntales.
- B. Niveles máximos expresados en fachadas con máximos puntales.
- C. Altura máxima con máximos puntales (altura máxima de zona RIU).
- D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).
- E. Niveles máximos con puntales mínimos.
- F. Altura máxima con puntales mínimos.

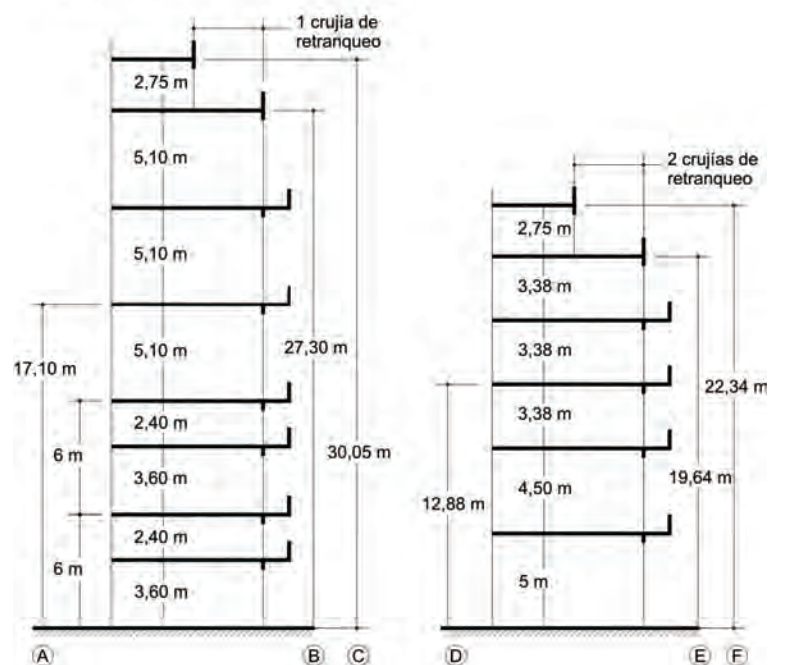
e) Zona RIU II (Muralla)



Puntales

- A. Niveles mínimos expresados en fachadas con máximos puntales.
- B. Niveles máximos expresados en fachadas con máximos puntales.
- C. Altura máxima con máximos puntales (altura máxima de zona RIU).
- D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).
- E. Niveles máximos con puntales mínimos.
- F. Altura máxima con puntales mínimos.

f) Zona RIU II (Calle Cárdenas)



Tipos y elementos de fachada

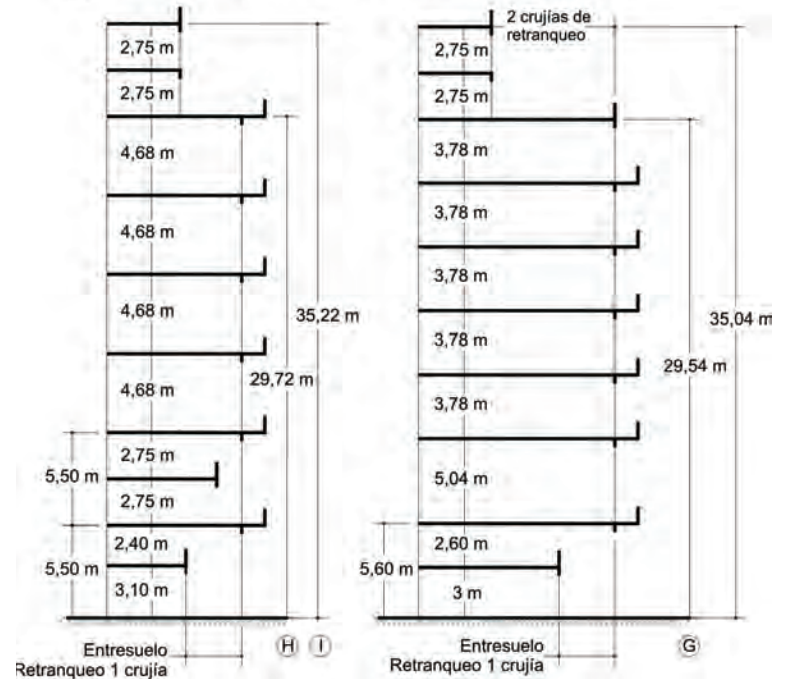
Puntales

G. Mayor altura con mayores niveles.

H. Altura mayor en fachada que se puede lograr sólo partiendo de un nivel de 5,50 m en planta baja. Si se fuera a usar un puntal de 6 m en planta baja (máximo permitido en la zona), el sexto nivel sobrepasaría la altura en fachada permitida en la zona.

I. Altura máxima que sólo se logra partiendo de un puntal en planta baja de 5,50 m.

g) Zona RIU III (Ave. de las Misiones Este y Oeste)

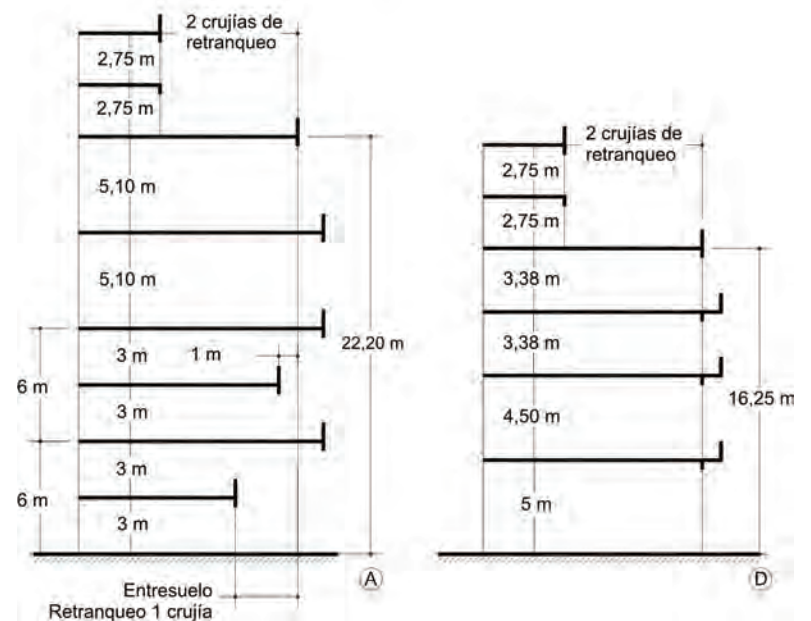


Puntales

A. Niveles mínimos expresados en fachadas con máximos puntales.

D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).

h) Zona RIU III (Parque de la Fraternidad)

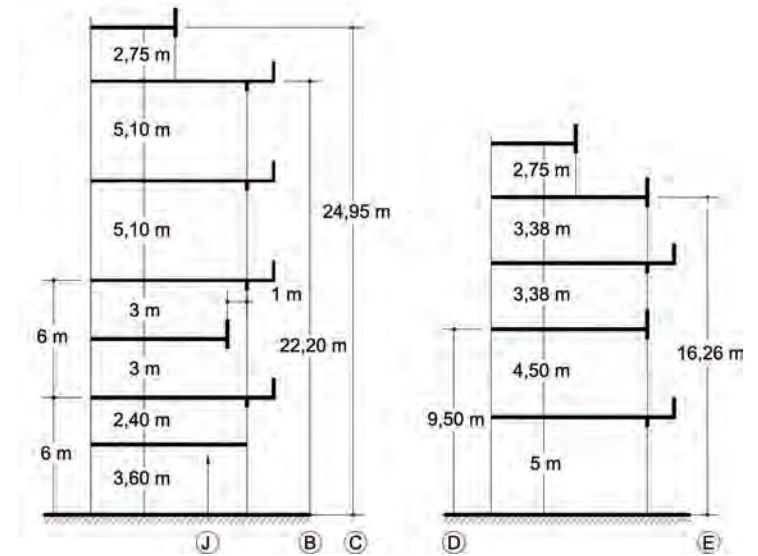


Tipos y elementos de fachada

Puntales

- B. Niveles máximos expresados en fachadas con máximos puntales.
- C. Altura máxima con máximos puntales (altura máxima de zona RIU).
- D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).
- E. Niveles máximos con puntales mínimos.
- J. Sólo se expresará en fachada si el edificio no sobrepasa los 3 niveles.

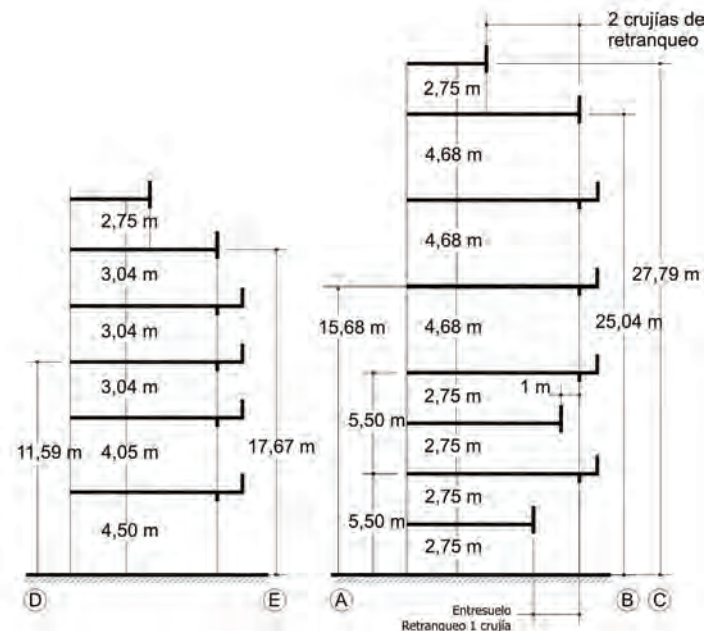
i) Zona RIU IV (Plazas)



Puntales

- A. Niveles mínimos expresados en fachadas con máximos puntales.
- B. Niveles máximos expresados a fachada con máximos puntales.
- C. Altura máxima con máximos puntales (altura máxima de zona RIU).
- D. Niveles mínimos expresados a fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).
- E. Niveles máximos con puntales mínimos.

j) Zona RIU IV (Obispo y O'Reilly)

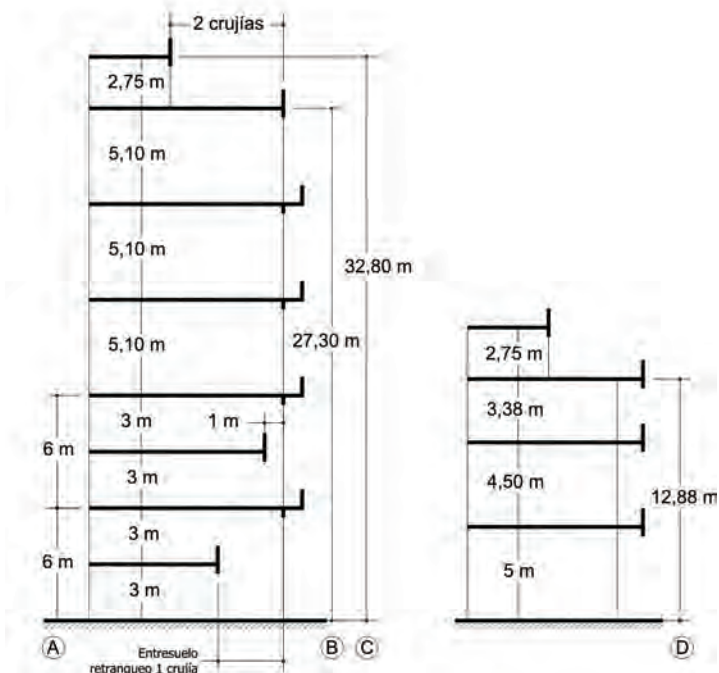


Tipos y elementos de fachada

Puntales

- A. Niveles mínimos expresados en fachadas con máximos puntales.
- B. Niveles máximos expresados en fachadas con máximos puntales.
- C. Altura máxima con máximos puntales (altura máxima de la zona RIU).
- D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).

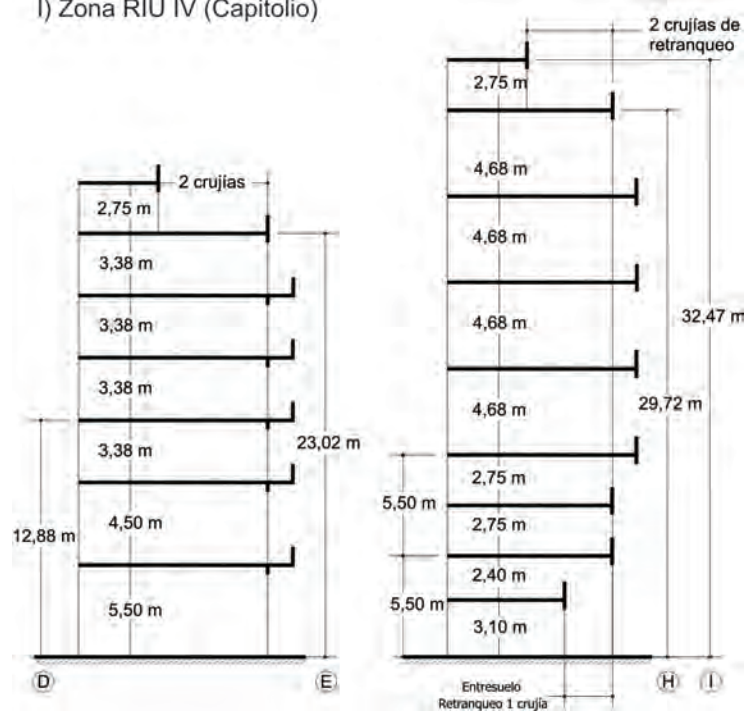
k) Zona RIU IV (Paseo del Prado)



Puntales

- D. Niveles mínimos expresados en fachadas con mínimos puntales (altura mínima de la zona RIU).
- E. Niveles máximos con puntales mínimos.
- H. Altura en fachada más alta que se puede lograr sólo partiendo de un nivel de 5,50 m en planta baja. Si se fuera a usar un puntal de 6 m en planta baja (máximo permitido en la zona), el sexto nivel sobrepasaría la altura en fachada permitida en la zona.
- I. Altura máxima que sólo se logra partiendo de un puntal en planta baja de 5,50 m.

l) Zona RIU IV (Capitolio)

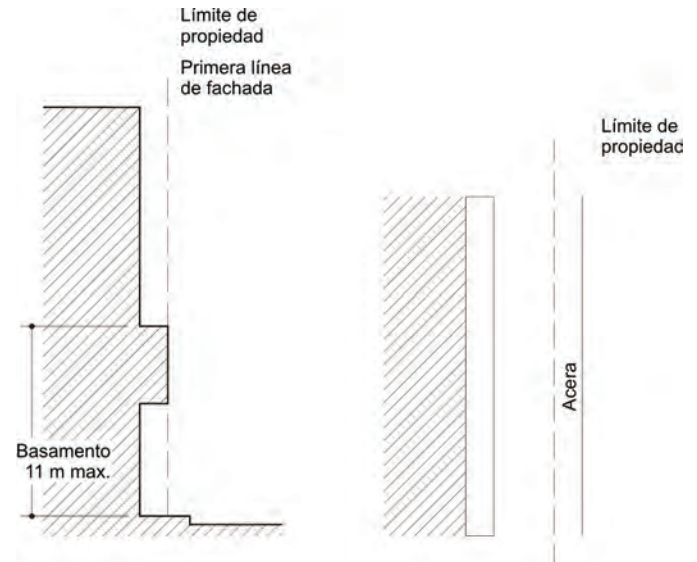


Tipos y elementos de fachada

Basamentos

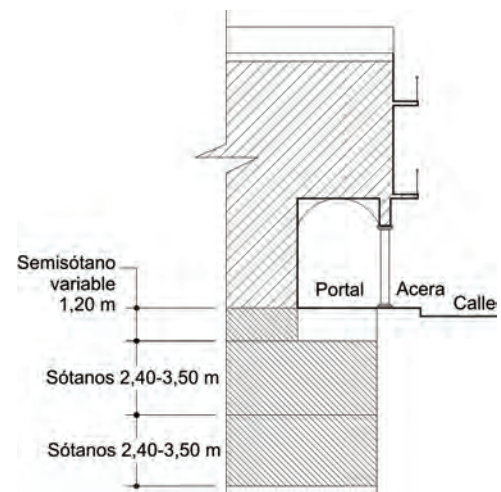
Son cuerpos construidos de hasta 4 niveles en las partes bajas de las edificaciones y con proyección en la primera línea de fachada, cuya volumetría tiene un tratamiento funcional y tipológicamente diferenciado del resto. Se construyeron en la ciudad hacia mediados de los años 1940, como influencia del Movimiento Moderno en la arquitectura, básicamente en edificios públicos.

Generalmente son usados en funciones como servicios, alojamiento, administración, estacionamiento, comercio, etc. Constituyen una rareza en este territorio. Ejemplos: edificio del Ministerio de la Industria Ligera (MINIL) en Empedrado y Aguiar, y edificio de apartamentos de Prado 20.



Sótanos y semisótanos

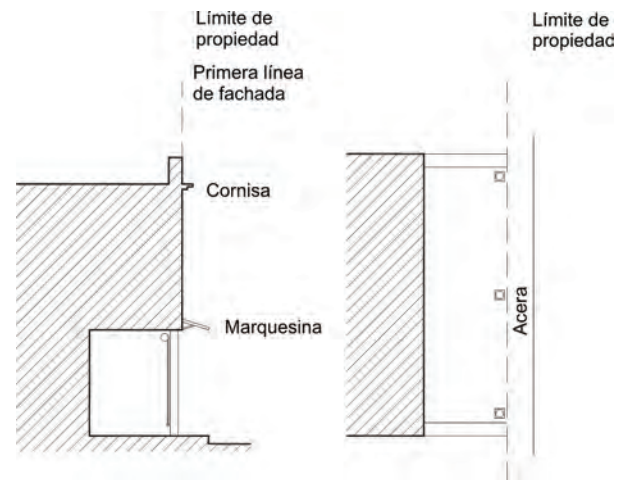
Áreas soterradas y semisoterradas que forman parte construida de la edificación y pueden ocupar total o parcialmente su superficie. El puntal interior en ambos casos no será menor de 2,40 m. Los semisótanos expresarán hacia el exterior de la edificación una altura máxima de 1,20 m.



Tipos y elementos de fachada

Salientes

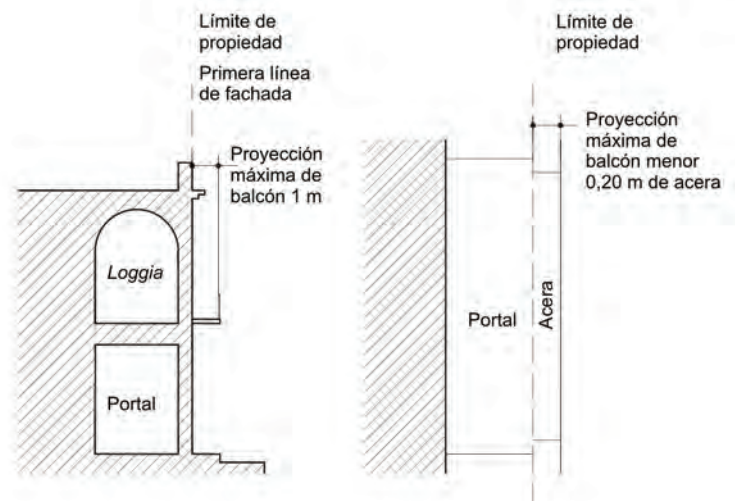
Elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública (marquesinas, aleros, pilastras, jambas, almohadillados, etc.) cuyas dimensiones y alturas son reguladas.



Balcones, terrazas, bay windows y loggias

Los balcones, terrazas (techadas o no) y los bay windows son salientes permitidos solamente a partir de la segunda planta. Las loggias son espacios semiabiertos que ocupan la primera crujía de las plantas nobles o principales de las edificaciones con portales, generalmente ubicados en plazas, paseos y calzadas. Su cierre sólo podrá acometerse a partir de la carpintería que le es propia: lucetas de vidrio y ventanas con persianería de madera.

Balcones



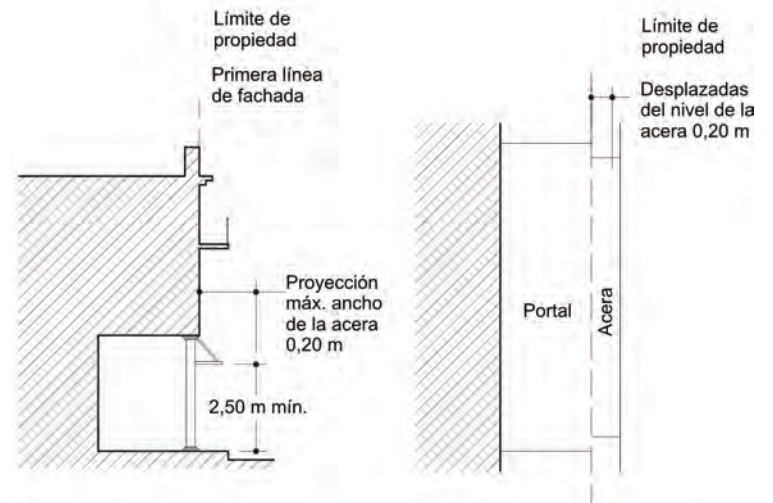
El vuelo del balcón será inferior a 1 m y 0,20 m, menor que el ancho de la acera

Tipos y elementos de fachada

Marquesinas

Las marquesinas son salientes o cubiertas que protegen y jerarquizan el acceso principal de una edificación. Ocupan parcialmente hasta un 30 % del ancho de la fachada, y su vuelo hasta el borde exterior del contén no excederá los 0,20 m. Podrán tener apoyos aislados intermedios de hasta 0,15 m de lado.

Marquesinas

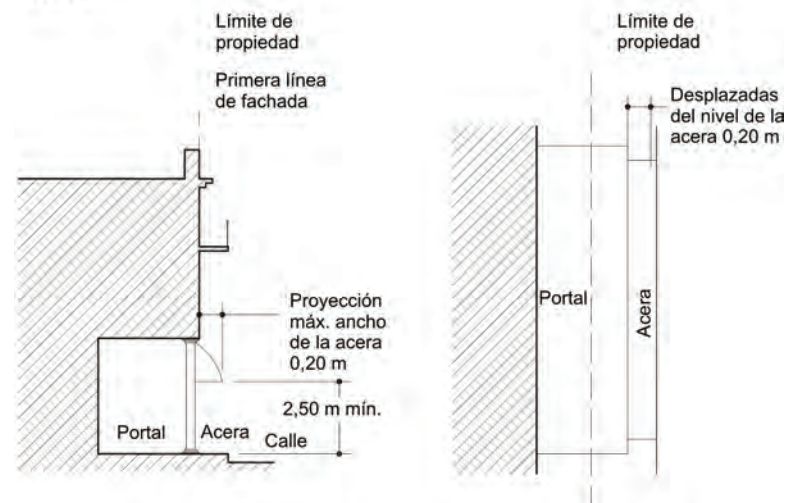


Desplazamientos de marquesinas y toldos: máximo 0,20 m del ancho de la acera

Toldos

Los toldos son elementos protectores de sol y lluvias. Podrán colocarse de manera vertical e inclinada, colgados de los muros de fachada, y en voladizos.

Toldos

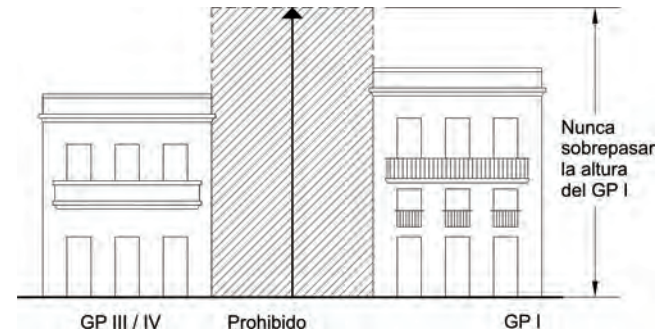


Desplazamientos de marquesinas y toldos: máximo 0,20 m del ancho de la acera

Obras nuevas y/o ampliaciones

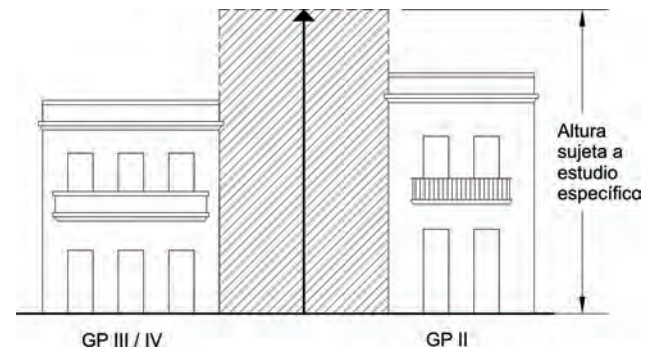
Obra nueva colindante con GP I

La altura total de una obra nueva que se inserte en un solar medianero o de esquina que, a su vez, colinde con un inmueble GP I, nunca sobrepasará la altura de dicho inmueble.



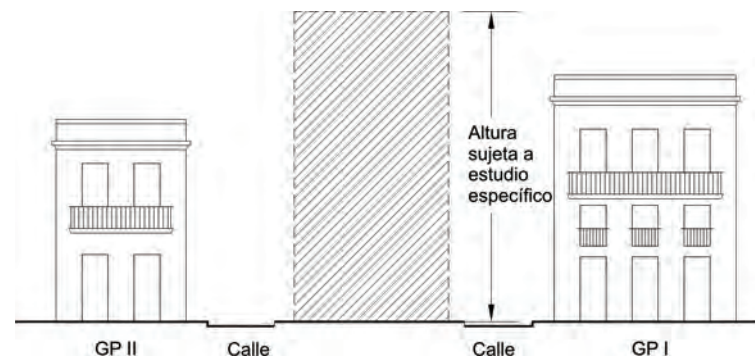
Obra nueva colindante con GP II

La altura total de una obra nueva que se inserte en un solar medianero o de esquina que, a su vez, colinde con un inmueble GP II, estará sujeta a un estudio volumétrico y de imagen urbana específicos.



Obra nueva en cuyo entorno inmediato existen GP I, o, GP II

La altura total de una obra nueva que se inserte en un solar en cuyo entorno inmediato (su misma manzana, calle de enfrente o fondo, etc.) existan inmuebles GP I, o, GP II, estará sujeta a un estudio volumétrico y de imagen urbana específicos.



Obras nuevas y/o ampliaciones

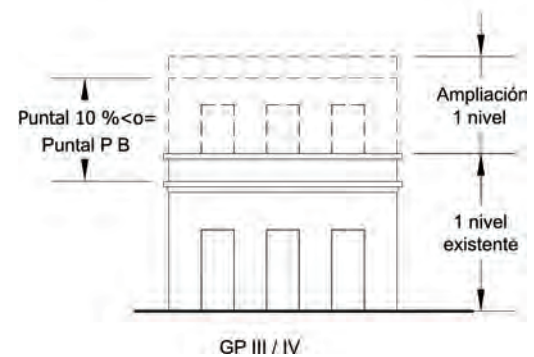
Ampliación en altura

Todo inmueble que se pretenda ampliar en altura, tendrá en cuenta sus colindantes. De colindar con un inmueble GP I, nunca superará la altura de dicho inmueble.



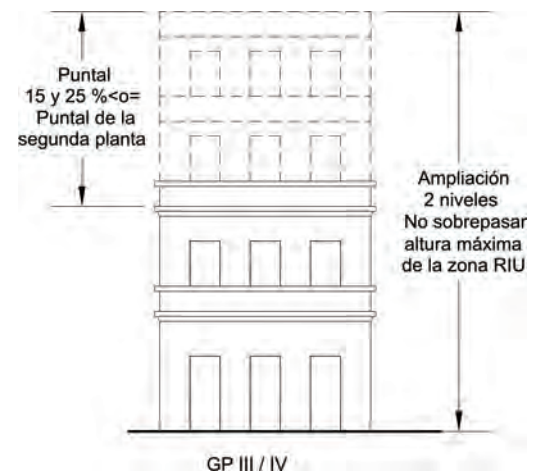
Ampliación sobre 1 nivel

Si el inmueble sobre el cual se pretende ampliar en azotea tiene 1 nivel, esta nueva ampliación sólo podrá tener 1 nivel.



Ampliación sobre 2 niveles

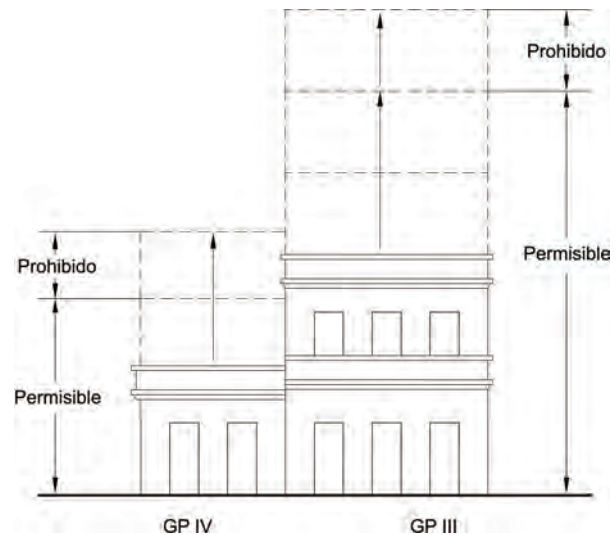
Si el inmueble sobre el cual se pretende ampliar en azotea tiene 2 niveles, esta nueva ampliación podrá alcanzar como máximo 2 niveles.



Obras nuevas y/o ampliaciones

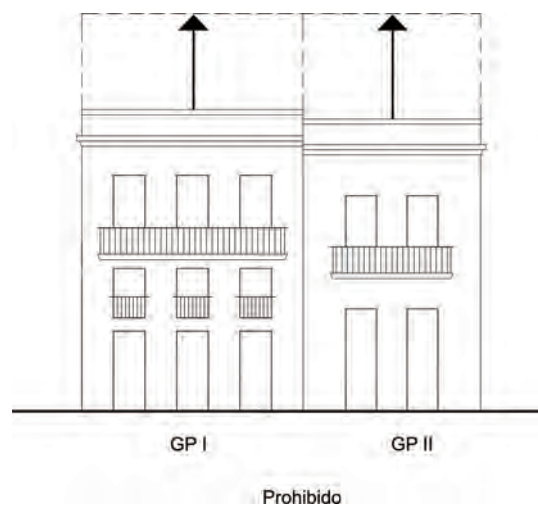
Prohibición de ampliación

En inmuebles GP III y GP IV serán permisibles ampliaciones de uno y hasta dos niveles si éstos poseen igual cantidad de niveles. Se prohíben ampliaciones que sobrepasen ese número.



Prohibición de ampliación

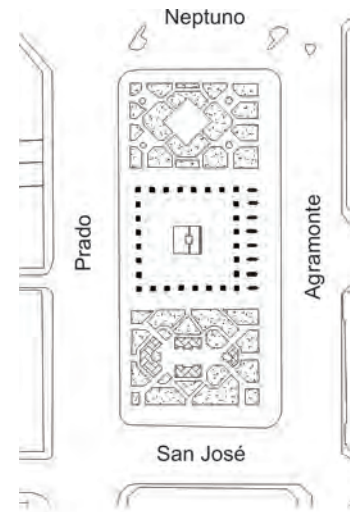
Se prohíben ampliaciones en azoteas de inmuebles con GP I y GP II.



Espacios públicos y áreas verdes

Parques urbanos

Constituyen espacios públicos abiertos dentro de la trama urbana destinados al descanso, la recreación y el intercambio social, en los cuales resultan fundamentales la arborización, la presencia de elementos del mobiliario urbano y, en ocasiones, piezas de carácter ornamental y conmemorativo. Clasifican como tal el Parque Central, la Fraternidad, los de la Avenida del Puerto, el "Cervantes" y el "América Arias".



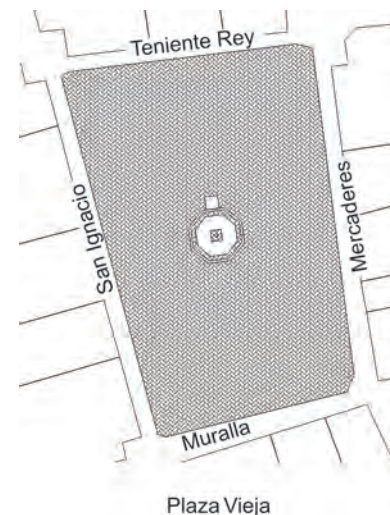
Microparques

Espacios públicos con el mismo carácter y destino de los parques urbanos. En este caso se derivan de parcelas que perdieron la correspondiente edificación, al interior de una manzana o en una de sus esquinas y, en ocasiones, constituyen espacios complementarios para las soluciones viales.



Plazas y plazuelas

Las plazas son espacios públicos abiertos de dimensiones variables, generalmente enmarcados por edificaciones. Funcionan como áreas públicas de estar y de intercambio social, con peso importante en lo histórico-conmemorativo. Pueden ser secas o ajardinadas, en dependencia del predominio de la pavimentación o del área verde, y contar con mobiliario urbano y otros elementos de tipo ornamental y conmemorativo. Las plazuelas son espacios abiertos pequeños, asociados generalmente a construcciones religiosas y que las anteceden a manera de atrio. Las plazas y las plazuelas forman un sistema tipo-morfológico urbano de gran historicidad y valor cultural.



Espacios públicos y áreas verdes

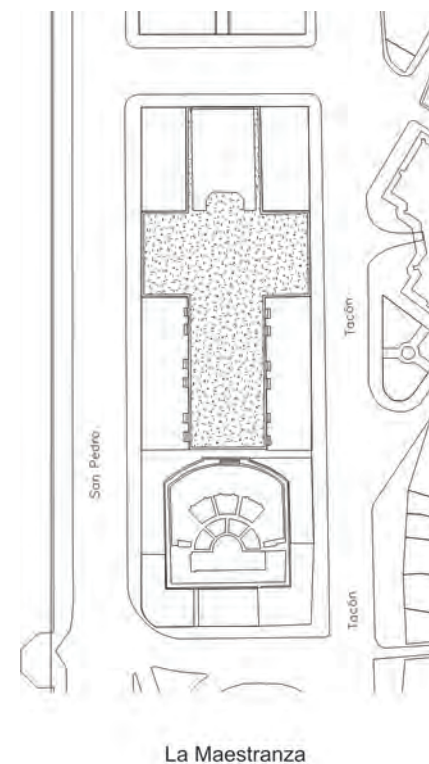
Paseos arbolados

Espacios públicos lineales concebidos para la circulación peatonal y el esparcimiento, asociados al sistema vial. Los caracteriza básicamente la existencia de vegetación y secciones amplias. Cuentan con mobiliario urbano y otros elementos de tipo ornamental y conmemorativo. Clasifican como paseos arbolados Paseo del Prado y Alameda de Paula.



Parques infantiles

Espacios abiertos diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ser de dimensiones diversas y ocupar desde una parcela hasta una manzana. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se hallan el arbolado y la jardinería, así como el mobiliario urbano que incluye pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo al parque. En este territorio existen los parques infantiles de La Maestranza y el "Finlay", y funcionan como tal algunas parcelas vacantes dispersas, equipadas con algunos aparatos de juegos.

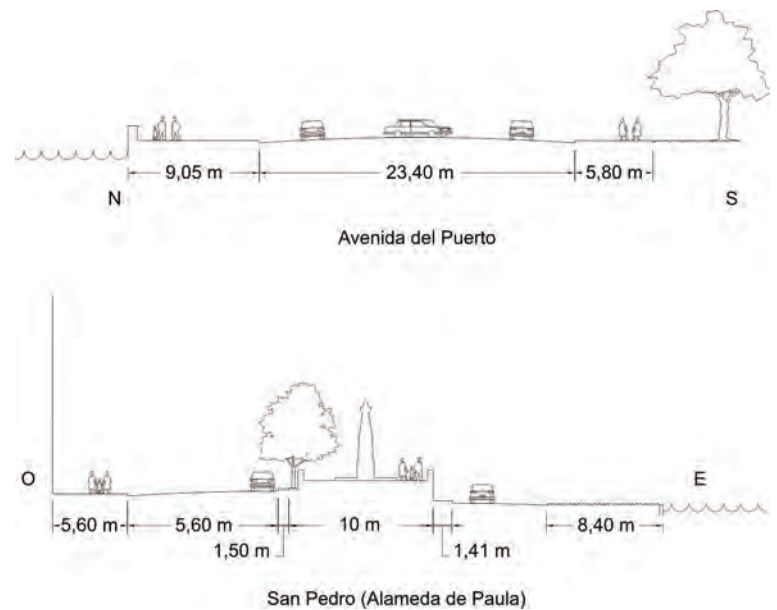


Vías públicas

Arterias principales

Están destinadas al movimiento de los grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios dentro de la ciudad, e interconectan los principales generadores de tránsito y las vías arteriales rurales. En ellas se concentran los viajes de paso, y brindan además servicio secundario a los territorios colindantes.

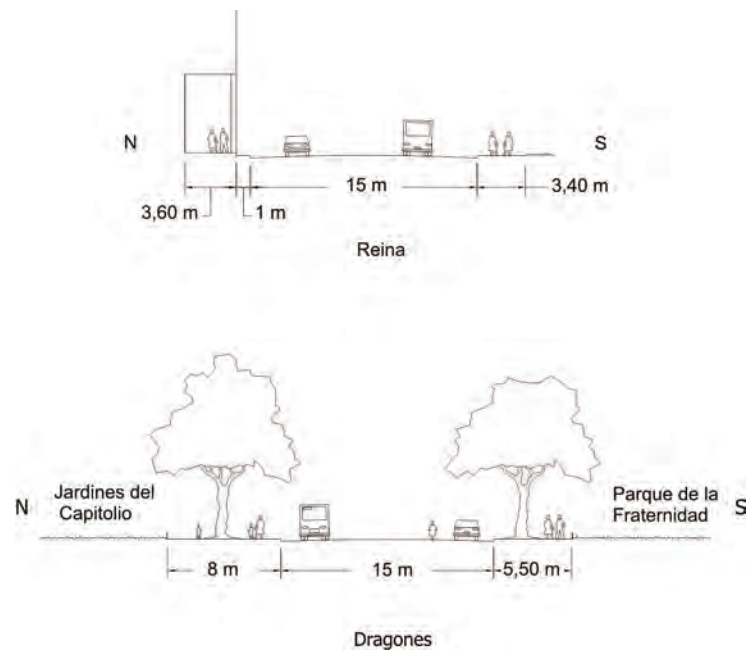
Su uso por el transporte colectivo será normal o semiexpreso; el parqueo y las operaciones de carga pueden ser limitados para mejorar su capacidad: Malecón, Avenida del Puerto-San Pedro-Desamparados y Avenida "Máximo Gómez" (Monte). Longitud de 3,89 km.



Calles arteriales menores

Conecta con el sistema arterial principal, de modo que sirve al movimiento interno del tránsito dentro de un área o zona del perímetro urbano. Se diferencia de las arterias principales por la longitud del viaje, generalmente no de paso largo.

Pueden ser utilizadas por el transporte colectivo y de carga, para dar servicio directo a una zona o a través de su vinculación con las vías de menor categoría: Reina, Dragones y San Lázaro. Longitud de 0,82 km.

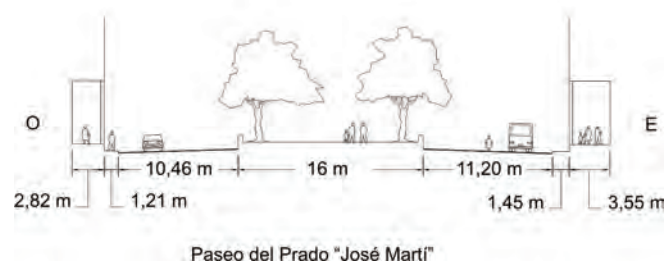
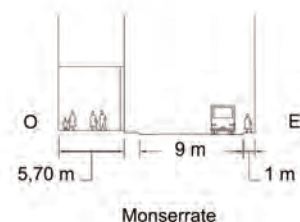


Vías públicas

Vías colectoras

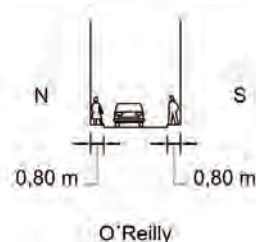
Brinda servicio a los principales volúmenes de tránsito dentro de las zonas (residenciales, comerciales, etc.), y permite la circulación del transporte público de pasajeros y cargas, con origen y destino en dichas zonas.

Colecta volúmenes de tránsito desde (y hacia) las calles locales para su vinculación con las vías de mayor categoría: Egido-Monserrate-Avenida de las Misiones, Zulueta y Prado. Longitud de 5,04 km.

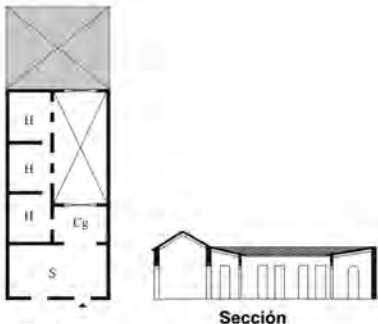
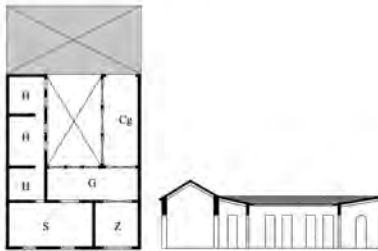


Vías o calles locales

La función principal de éstas consiste en proveer acceso inmediato a las instalaciones e inmuebles en la zona, y vincular el tránsito entre ellas y las vías de mayor categoría. Se caracterizan por bajas velocidades y moderado volumen de circulación, y pueden destinarse al tránsito netamente peatonal de forma permanente, eventual o en horarios establecidos al efecto. No se admite en ellas la circulación del transporte público de pasajeros. Son 79 calles con una longitud de 36,61 km de largo.



Regulaciones específicas por tipologías

TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS			
REGULACIONES ESPECÍFICAS	(1) Familia tipológica UNIFAMILIARES UNIPLANTAS		
	a. SIMPLE		
	<p>Esquema básico</p>  <p>Planta S Sala Cg Colgadizo H Habitación</p>	<p>Definición</p> <p>Inmuebles que ocupan parcelas estrechas –hasta 8 m de ancho– cuyas primeras crujiás presentan como único ambiente, la sala, a la cual, se accede de un modo directo.</p>	<p>Características</p> <p>Primera crujía paralela a la calle ocupada por la sala. Crujiá longitudinal, perpendicular a la anterior, con las habitaciones. Paralela a ésta, el patio lateral. Entre el patio y la primera crujía, un espacio de transición: el colgadizo, en el caso de cubierta inclinada, y saleta pequeña, si se trata de cubierta plana.</p>
	<p>b. COMPLEJO</p> <p>Esquema básico</p>  <p>Planta S Sala Z Zaguán G Galería Cg Colgadizo H Habitación</p>	<p>Definición</p> <p>Inmuebles con dos o más locales en la primera crujía. Zaguán como solución de acceso indirecto. Ocupan tanto parcelas medianas –entre 8 y 15 m de ancho– como anchas –mayores de 15 m–, con el patio lateral y, con menos patio central.</p>	<p>Características</p> <p>La primera crujía contiene, al menos, el zaguán y el salón principal. Las longitudinales desarrollan las habitaciones, enfrentadas al patio. En los casos de patio central puede una de ellas, a modo de colgadizo abierto, realizar funciones de servicio tales como cocheras, caballerizas, almacén, etc. Con galerías, como mínimo en los lados cortos del patio, la delantera conectada al zaguán a través de un arco, y la del fondo –obra travesía– separa al patio del traspatio. Por excepción aparece una tercera galería longitudinal.</p>

TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

(2) Familia tipológica UNIFAMILIARES DE DOS O MÁS PLANTAS

a. SIMPLE

Esquema básico



Definición

Edificaciones con una vivienda en cada nivel. Ocupan parcelas estrechas y, por lo tanto, poseen patio lateral. La primera crujía, paralela a la calle, la ocupa un local único: la sala. Los accesos, a la planta baja y a las altas, quedan resueltos por un vano único, principal en la fachada, con puertas de dos hojas. Una de ellas, situada directamente tras la fachada, comunica con los pisos superiores.

Características

La segunda crujía, en ambos niveles, puede contener solo la saleta, o compartir una saleta más pequeña y la primera de las habitaciones. Es al final de dicha crujía donde desemboca la escalera (la saleta, en los inmuebles de dos plantas, o el descanso para una nueva rama, en los de más de dos). Las otras habitaciones se desarrollan paralelas al patio lateral.

b. COMPLEJO

Esquema básico



Definición

Inmuebles cuya primera crujía –baja– es compartida por el zaguán y otros espacios. Al desarrollar dos niveles, la planta baja se reserva para funciones de servicio y puede presentar accesorias conectadas a la fachada, sin vínculos con el interior del inmueble. La planta alta, más privada, asume el centro de la vida familiar. Según el ancho de la parcela presentan patio lateral –más frecuente– o, central.

Características

Acceso a través del zaguán en primera crujía. Galerías al menos en los lados cortos del patio. En dependencia del ancho de la parcela, puede presentar una galería longitudinal o dos, por excepción. En la planta alta, a falta de galerías, pueden tener balcones corridos volados hacia el patio. La escalera, se ubica siempre en la galería de la segunda crujía.

TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

(2) Familia tipológica UNIFAMILIARES DE DOS O MÁS PLANTAS

c. COMPLEJO DE ENTRESUELO

Esquema básico



Definición

Mantiene la organización distributiva del tipo complejo, de dos o más plantas, pero aprovecha el alto puntal del piso bajo para introducir un nivel intermedio –el entresuelo– que no ocupa toda su superficie. Éste alcanza un puntal libre muy bajo en relación con los de los restantes pisos. Según variantes, los entresuelos pueden o no expresarse en la primera línea de fachada, o en la segunda, en caso de existir portales.

Características

El entresuelo contenía las habitaciones para la servidumbre, así como las oficinas y el despacho del propietario. El descanso de la escalera principal –en la galería coincidente con la segunda crujía– constituye el acceso más común al entresuelo. Otras soluciones de acceso son las escaleras secundarias, de una rama, ubicadas en locales interiores, o la eventual de caracol en el zaguán.

d. COMPLEJO DE VESTÍBULO

Esquema básico



Definición

Corresponde a inmuebles con una vivienda en cada uno de sus niveles. Ocupan parcelas relativamente estrechas, lo que hace indispensable el patio lateral. La primera crujía presenta dos locales, uno de ellos es el vestíbulo que, además de facilitar el acceso a la casa baja, contiene la escalera mediante la cual se accede a cada uno de los niveles superiores.

Características

A partir de la segunda crujía –donde desemboca la escalera en plantas altas– la distribución de los espacios se mantiene igual para cada nivel. La primera crujía alta presenta, por lo general, el salón principal y una primera habitación, y la segunda, un recibidor o saleta y otra habitación o gabinete. En áreas de extramuros incorpora el portal bajo, y la *loggia* en las plantas superiores.

REGULACIONES ESPECÍFICAS

TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

(3) Familia tipológica MULTIFAMILIARES

a. CIUDADELA

Esquema básico



Definición

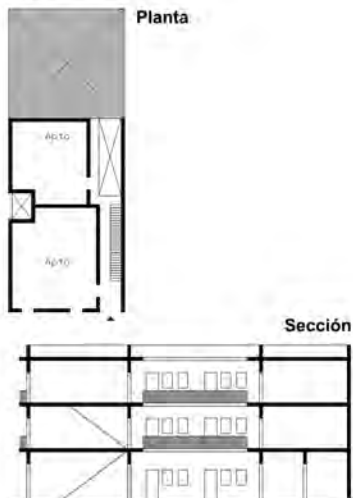
Inmuebles de patio lateral o, más frecuentemente, central, con habitaciones de ubicación perimetral que se destinaban al alquiler como viviendas. Los servicios básicos –baños, cocina, lavaderos– se resolvían de modo común, compartidos por las familias y localizados al fondo del inmueble o en áreas del propio patio. La fachada muestra el acceso, directo al patio, y viviendas principales, a modo de accesorias. No debe confundirse con la cuartería, la cual responde a la adecuación de algunos de los otros tipos, para lograr un uso más intenso del inmueble.

Características

Desarrollan soluciones en varios niveles desde una, dos y hasta tres plantas. En estos casos la escalera se ubica en áreas del propio patio, al centro del mismo o próxima a la entrada. La circulación, en los niveles altos, se soluciona con pasillos volados perimetrales al patio.

b. EDIFICACIÓN DE APARTAMENTOS

Esquema básico



Definición

Inmuebles con un grupo de viviendas en cada uno de sus niveles, en parcelas de variadas dimensiones. El acceso es común, y en él se concentra la circulación vertical –escaleras, elevadores. Por lo general alcanzan varios niveles. El patinejo es la solución de ventilación dominante aunque, a menudo, éstos se combinan con patios laterales o centrales.

Características

A partir del núcleo donde se concentra la circulación vertical, se desarrollan las circulaciones horizontales mediante pasillos comunes que conectan con los diferentes apartamentos.

TIPOLOGÍAS DOMÉSTICAS

REGULACIONES ESPECÍFICAS

(4) Familia tipológica MIXTO

a. CON VIVIENDA UNIFAMILIAR

Esquema básico



Definición

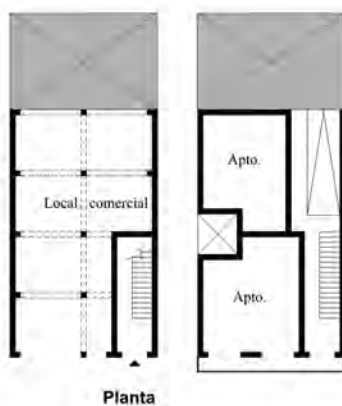
Inmuebles con planta baja destinada al uso comercial, con amplios espacios proporcionados por la estructura vertical, de tipo puntual. Las restantes plantas se destinan al uso residencial, una sola vivienda en cada nivel, o dos, en la variante de casas gemelas. Se accede a ellas mediante la escalera inmediata a la fachada.

Características

Las viviendas que ocupan cada una de las plantas superiores presentan la misma organización espacial que las del tipo Dos o más plantas simple, aunque en este caso el patio lateral no llega a la planta baja.

b. CON APARTAMENTOS

Esquema básico



Definición

Planta baja destinada (total o parcialmente) al uso comercial. Las áreas restantes crean viviendas tipo apartamento, o sea, varias por plantas. Ocupan parcelas de dimensiones variadas. El patinejo es la solución fundamental de la ventilación. Tienen un acceso común desde la calle, donde se concentra la circulación vertical.

Características

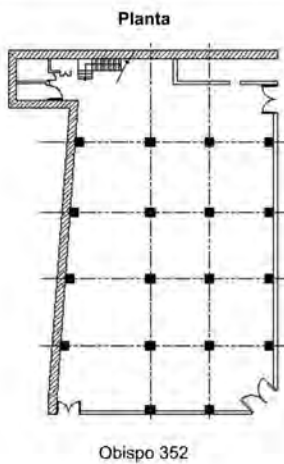
Aunque aparecen en cualquier contexto, son las posiciones de esquina las más reiteradas. Con frecuencia presentan un número tal de plantas que provocan volúmenes contrastantes y relaciones antagónicas en el contexto histórico.

TIPOLOGÍAS CIVIL-PÚBLICAS

REGULACIONES ESPECÍFICAS

(5) Tipos

a. DE PLANTA LIBRE



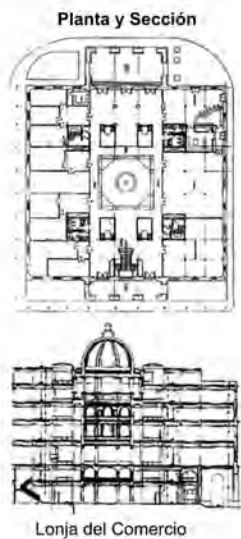
Definición

Como su nombre indica, corresponde a aquellas soluciones arquitectónicas de plantas libres que, en ocasiones, pueden repetirse en todos sus niveles. Ubican al fondo las áreas de servicios. Son usadas en funciones que requieren amplios espacios libres como las deportivas, comerciales, salas de exposiciones permanentes, estacionamientos, etc. Su ventajosa flexibilidad permite la asimilación de diversos usos, a partir de la colocación de tabiquería ligera, panelería o mobiliario.

Características

Apenas cuentan con muros divisorios interiores, sólo columnas ordenadas, según una retícula regular que permite la obtención de grandes luces. Generalmente presentan amplios puntales y grandes vanos exteriores. Se localizan en solares medios o grandes.

b. DE ESPACIO CENTRAL VERTICAL



Definición

Edificaciones donde predomina un espacio abierto en toda su altura, ubicado en su centro, y rodeado por galerías que dan acceso a locales perimetrales. Pueden contener lucernarios cenitales que, además, mejoran la ventilación del inmueble. Estos cierres ligeros se ubican en niveles convenientes a fin de aislar funciones públicas de las más privadas.

Características

Son casi siempre de escala monumental, altos puntales y cuidadosa arquitectura. Se localizan, generalmente, en solares grandes y en las esquinas de las manzanas. Los amplios vanos de sus fachadas expresan la majestuosidad y relevancia de sus funciones: bancos, hoteles, grandes instalaciones comerciales, ministerios, salas de exposiciones, entre otras.

TIPOLOGÍAS CIVIL-PÚBLICAS

REGULACIONES ESPECÍFICAS

(5) Tipos

c. TEATRO



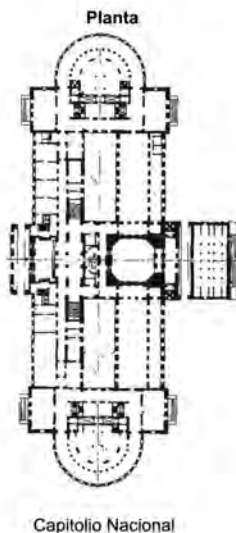
Definición

Soluciones arquitectónicas que determinan un espacio principal resuelto con luces muy amplias, sin obstáculos físicos; y de muy altos puntales. Ello posibilita organizar, en su interior, un área hacia la cual será garantizada la óptima visualización desde los diversos ángulos (escenario), aspecto que demanda un determinado escalonamiento del plano horizontal. Por lo general responden a plantas rectangulares, trapezoidales o radiales.

Características

Cuando estas soluciones se presentan en edificación única, constituyen por lo general fuertes volúmenes, asociados a diseños, y valores artísticos relevantes. Presentan múltiples soluciones de accesos dispuestos en diferentes fachadas por lo que le son convenientes las parcelas de esquina. En otras oportunidades estas soluciones aparecen integradas, o formando parte de un inmueble mayor con múltiples funciones.

d. EDIFICIO SINGULAR



Definición

Constituyen soluciones excepcionales, diseñadas específicamente para un determinado programa que, por lo general, aparece de manera única o limitada a la escala de la ciudad, aunque pueden responder a referencias internacionales. En ocasiones, son de carácter simbólico-representativo. Pueden asumir funciones culturales, de gobierno y de servicio, entre otras.

Características

Por lo general muestran una escala monumental, a partir de fuertes volumetrías y la ocupación de áreas urbanas de significativas dimensiones y localizaciones estratégicas de modo que, muchas veces, son hitos urbanos, enfatizados por valores artísticos y cuidadosas facturas.

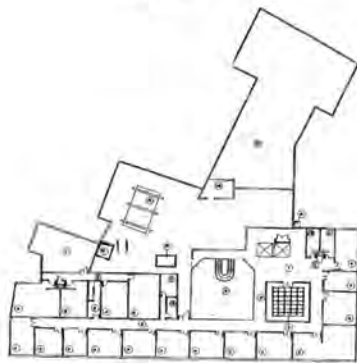
TIPOLOGÍAS INDUSTRIALES

REGULACIONES ESPECÍFICAS

(6) Tipos

a. NAVE

Planta



Almacenes: Desamparados 116 / 156A

Definición

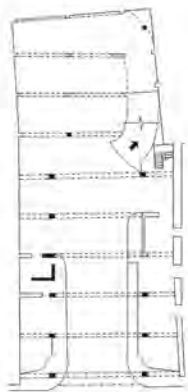
Soluciones sencillas, de luces muy amplias y grandes puntales, generalmente de una planta y en ocasiones de dos, resueltas con pórticos o cerchas metálicas sobre apoyos puntuales. Predominan en ellas las cubiertas ligeras con pendientes a dos aguas. En algunos casos incorporan monitores que contribuyen a mejorar la ventilación y las condiciones ambientales. Desarrollan funciones productivas o de almacenaje.

Características

Aunque predominan en ellas las expresiones pobres, pueden insertarse en contextos urbanos a partir de la adopción de fachadas más elaboradas que enmascaran las soluciones estructurales. En estas fachadas aparecen grandes vanos que facilitan la accesibilidad. La solución de cierre consiste, casi siempre, en puertas metálicas enrollables.

b. GRANDES ESTRUCTURAS PORTANTES

Planta



Parqueo: Amargura 10

Definición

Soluciones de gran solidez en edificaciones de varios niveles diseñadas para soportar grandes cargas, vibraciones producidas por ciertas maquinarias y almacenaje pesado. La estructura portante es, por lo general, columnar arquitebada. Resuelven la accesibilidad a partir de grandes elevadores de carga, rampas y amplios vanos diferenciados en sus fachadas. Asimilan funciones productivas de almacenaje y de estacionamiento, entre las principales.

Características

Presentan casi siempre una escala monumental, definida por la ocupación de grandes parcelas y por la fuerte volumetría. Las fachadas muestran, por lo general, tratamientos formales elaborados, en los cuales se asimilan los códigos propios de la época a la cual responden.

TIPOLOGÍAS RELIGIOSAS

REGULACIONES ESPECÍFICAS

(7) Tipos

a. CONVENTO



Definición

Constituyen estructuras complejas, ocupantes de amplias áreas –inicialmente periféricas a los núcleos urbanos– que llegan a coincidir muchas veces con más de una manzana de la ciudad actual. Internamente, definen varios espacios principales que responden a diferentes funciones, las fundamentales son el templo o la capilla, vinculadas casi siempre a las fachadas principales y a esquinas de una manzana, aspecto que les facilita brindar el servicio religioso a la comunidad. Otros de sus componentes básicos son los claustros, constituidos por patios centrales rodeados por galerías perimetrales que concentran la circulación y el acceso a las celdas o dormitorios de la población monástica y a otras dependencias. Muchas de estas instalaciones han pasado, con el tiempo, a asimilar nuevas funciones –culturales, administrativas, de salud, etc., a partir del traslado de la institución religiosa.

Características

Determinan grandes volúmenes que desarrollan dos o tres niveles. Por su masividad y extensión contrastan con el ritmo parcelario propio de los conjuntos urbanos. A ello se suma la existencia habitual de torres, coincidentes con el área del templo o la capilla. Todos estos aspectos determinan su condición de verdaderos hitos urbanos, jerarquizados incluso desde el punto de vista urbanístico, por la presencia de ensanchamientos en las calles a las cuales se enfrentan, conformando así plazuelas a modo de atrio. Se caracterizan, generalmente, por la sobriedad de sus expresiones formales y los escasos vanos de sus fachadas, dentro de los cuales destacan, con portadas más elaboradas, aquellos coincidentes con los accesos principales.

b. IGLESIA



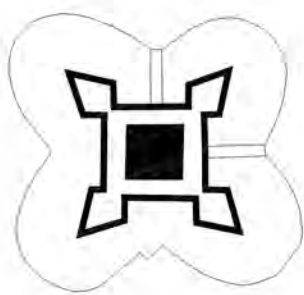
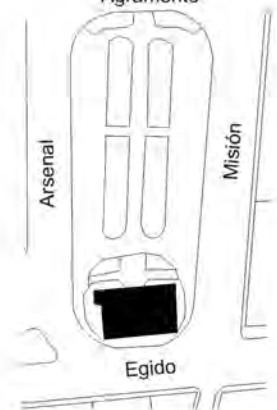
Definición

Edificaciones de fuerte volumetría en las que destaca la altura y la presencia jerarquizante de torres campanarios. Pueden estar integradas por una nave única, por dos, –como en el caso del Espíritu Santo–, y por una nave central y dos laterales –como en La Merced y la Catedral–. En este último caso, las plantas desarrollan la cruz latina, en la cual se hace coincidir la cúpula con el crucero. Dentro del alto puntal incluyen, casi siempre, el coro, en entresuelo opuesto al área del altar mayor. La dominante espacialidad se logra a partir de fuertes pilares que soportan las arcadas y las soluciones abovedadas o de armadura de los techos.

Características

Ocupan, por lo general, posiciones de esquina en las manzanas, aspecto que, al igual que en los conventos, posibilita la creación de las plazuelas. En dependencia del período al cual se vinculan incorporan los códigos formales que les brindan relevancia, especialmente en sus portadas y fachadas principales, dentro de los cuales sobresalen las expresiones propias del barroco –caso excepcional de La Catedral– o la decoración interior neoclásica y la rica pintura mural, tal como se muestra en La Merced.

Regulaciones específicas por tipologías

TIPOLOGÍAS MILITARES		
(7) Tipos		
a. CASTILLO		
<p style="text-align: center;">Planta</p>  <p style="text-align: center;">La Real Fuerza</p>	<p>Definición</p> <p>Construcciones defensivas según modelos de tipologías medievales, implantadas por los españoles en América entre los siglos XVII y XIX.</p>	<p>Características</p> <p>Forman parte de un sistema defensivo complejo de diversos componentes o subtipologías. El primero construido en La Habana, entre 1558 y 1577, fue la Real Fuerza. Su planta está conformada por cuadrados concéntricos. Presenta cuatro baluartes, puente levadizo, foso y una garita elevada.</p>
b. MURALLA		
<p style="text-align: center;">Vista superior Agramonte</p>  <p style="text-align: center;">Cuerpo de Guardia de la Puerta Nueva o del Arsenal</p>	<p>Definición</p> <p>Construcciones defensivas de notable altura cuyo fin es proteger la entrada y salida de la ciudad de posibles ataques. Además de los lienzos presentan baluartes, garitas de observación, puertas, puentes levadizos, almacenes, fosos y otras obras de avanzada.</p>	<p>Características</p> <p>Las murallas que rodeaban a la primitiva villa de La Habana fueron construidas entre 1674 y 1740, y demolidas en 1863. De ellas se conservan tramos y algunos de sus elementos.</p>

Tablas de intensidad urbana

Regulaciones específicas por zonas

ZONAS DE INTENSIDAD URBANA				OBSERVACIONES
Z-I (BAJA) El Ángel - San Isidro	Z-II (MEDIA) Muralla	Z-III (ALTA) Calle Cárdenas	Z-III (ALTA) Zona Ave. de las Misiones Este y Oeste Zona Parque de la Fraternidad	

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS		ELEMENTOS FÍSICO-ESPACIALES		OBRA NUEVA				OBSERVACIONES
				Ancho de parcela expresado en fachada	6 m-12 m	6 m-12 m	8 m-16 m	
Fusión físico-funcional de parcelas libres		Máximo 2			Máximo 3			
Obra nueva junto a GP I		Se prohíbe sobrepasar la altura del GP I						
Obra nueva junto a GP II		Altura máxima sujeta a estudio						
Niveles expresados en fachada		Mínimo 2 Máximo 3	Mínimo 3 Máximo 5	Mínimo 4 Máximo 7				
Puntales en primeras dos crujías	Planta baja	4,5 m-5,5 m	4,5 m-6 m	5 m-6 m	5 m-6 m	³ ⁴ En caso de fachada conservada en terreno baldío, se respetarán sus puntales. Los crecimientos se ajustarán reduciendo el porcentaje correspondiente a partir de los niveles inferiores.		
	2do Nivel ³	10 % - puntal PB						
	3er Nivel ⁴ (y superiores)	< 15-25 % - puntal 2do nivel						
Altura en fachada del edificio		8,55 m-15,68 m	11,59 m-27,30 m	12,88 m-27,3 m	16,25 m-29,72 m			
Retranqueo	Niveles ⁵	1	1	2		⁵ Admitidos sobre la altura en fachada del edificio.		
	Crujías	1	1	2				
	Puntal	2,75 m				Puntal obligatorio.		
Altura máxima (sumando retranqueo)		18,43 m	30,05 m	35,22 m				
REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS		ELEMENTOS FÍSICO-ESPACIALES		AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES				OBSERVACIONES
				Ampliación en altura	En GP III / IV (1 nivel si tiene 1 nivel, y 2 niveles si tiene 2 niveles o más)			
Ampliación en altura colindante con GP I-II		En GP I: nunca sobrepasa altura del GP I En GP II: sujeta a estudio						
Vinculación funcional de edificio en parcela libre		1			2			
Vinculación funcional de edificios		Máximo 2			Máximo 3			
Retranqueo	Niveles ⁶	1			2 niveles: 1 ⁷ 3 o más niveles: 2 ⁷	⁶ Válido también al incorporar fachadas existentes. ⁷ Siempre que no sobrepase la altura máxima establecida.		
	Crujías				2			
	Puntales	2,75 m				Puntal obligatorio.		

Regulaciones específicas por zonas

ZONAS DE INTENSIDAD URBANA				
				
Z - IV (SINGULAR)				
Plazas	Obispo O'Reilly	Paseo del Prado	Capitolio	OBSERVACIONES

ELEMENTOS FÍSICO-ESPACIALES		OBRA NUEVA					OBSERVACIONES
		Plazas	Obispo O'Reilly	Paseo del Prado	Capitolio		
Ancho de parcela expresado en fachada		6 m-30 m	6 m-12 m	8 m-24 m	12 m-30 m		
Fusión físico-funcional de parcelas libres		2			3		
Obra nueva junto a GP I		Se prohíbe sobrepasar la altura del GP I					
Obra nueva junto a GP II		Altura máxima sujeta a estudio					
Niveles expresados en fachada		Mínimo 2 Máximo 4	Mínimo 3 Máximo 5	Mínimo 3 Máximo 6			
Puntales en primeras dos crujías	Planta baja	5 m-6 m	4,50 m-5,50 m	5 m-6 m	5 m-6 m	¹ y ² En caso de usar fachada existente en terreno baldío, se respetarán los puntales expresados en la fachada conservada, y los crecimientos se ajustarán reduciendo el porcentaje correspondiente a partir del piso inmediato inferior conservado.	
	2do Nivel ¹	10 % - puntal PB					
	3er Nivel ² (y superiores)	< 15-25 % - puntal 2do. nivel					
Altura en fachada del edificio		9,50 m-22,20 m	11,59 m-25,04 m	12,88 m-27,30 m	12,88 m-29,72 m		
Retranqueo	Niveles ³	1		2		³ Admitidos sobre la altura en fachada del edificio.	
	Crujías						
	Puntal	2,75 m					Puntal obligatorio.
Altura máxima (sumando retranqueo)		24,95 m	27,79 m	32,80 m	35,22 m		
		AMPLIACIÓN EN EDIFICACIONES					
Ampliación en altura		En GP III / IV (1 nivel si tiene 1 nivel, y 2 niveles si tiene 2 niveles o más)					
Ampliación en altura colindante con GP I-II		En GP I: nunca sobrepasa altura del GP I En GP II: sujeta a estudio					
Vinculación funcional de edificio en parcela libre		3					
Vinculación funcional de edificios		2					
Retranqueo	Niveles ⁴	1		2 niveles: ¹ 3 o más niveles: ²		⁴ Válido también al incorporar fachadas existentes. ⁵ Siempre que no sobrepase la altura máxima establecida.	
	Crujías	1		2			
	Puntales	2,75 m					

Regulaciones específicas por zonas

ZONAS DE INTENSIDAD URBANA			
Z-I (BAJA)	Z-II (MEDIA)	Z-III (ALTA)	Z-IV (SINGULAR)

Categorías de uso

- Prohibido
- Restringido
- Permisible
- Preferente

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS	USOS Y FUNCIONES	USOS DE SUELO					
		Z-I (BAJA)	Z-II (MEDIA)	Z-III (ALTA)	Z-IV (SINGULAR)	OBSERVACIONES	
		Residencial Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Preferente Preferente Preferente Restringido Permisible	Preferente Permisible Preferente Restringido Preferente	Permisible Restringido Permisible Prohibido Permisible	Permisible Restringido Preferente Prohibido Permisible	Z-I y Z-II: Las viviendas tendrán una superficie total entre 45 y 60 m ² . Z-III y Z-IV: Las viviendas tendrán una superficie total entre 60 y 120 m ² .
		Alojamiento Hotel Hostal Residencia estudiantil	Restringido Restringido Permisible ¹ Permisible	Permisible Permisible ² Permisible ³ Restringido	Preferente Permisible ⁴ Permisible ⁵ Restringido	Preferente Preferente ⁶ Preferente ⁷ Permisible	¹ Z-I: Hostal: hasta 15 hab. ^{2,3} Z-II: Hotel: hasta 60 hab. Hostal mínimo 14 hab. ⁴ Z-III: Hotel: hasta 180 hab. Hostal: 15-40 hab. (Ave. Misiones Este y Oeste) ⁵ Z-III: Hotel: hasta 250 hab. (Parque de la Fraternidad) ^{6,7} Z-IV: Hotel: hasta 250 hab. Hostal: 15-40 hab. (Plazas y Prado)
		Administración Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Restringido Permisible Restringido Preferente Restringido	Restringido	Preferente Restringido Permisible Prohibido Permisible	Permisible Restringido Permisible Restringido Preferente	
		Comercio Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Preferente Restringido	Permisible Permisible Permisible Preferente Permisible	Preferente Preferente Restringido Preferente Permisible	Preferente Preferente Permisible Preferente Preferente	
		Gastronomía Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Preferente Restringido	Permisible Permisible Restringido Preferente Permisible	Preferente Preferente Permisible Preferente Permisible	Preferente Preferente Permisible Preferente Permisible	
		Salud Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Preferente Permisible Preferente Preferente	Preferente Permisible Restringido Permisible Preferente	Restringido Permisible Restringido Restringido Restringido	Restringida Permisible Prohibido Prohibido Permisible	
		Educación Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Preferente Restringido Restringido Preferente	Preferente Permisible Permisible Permisible Preferente	Restringido Permisible Restringido Prohibido Permisible	Permisible Permisible Preferente Restringido Permisible	
		Deporte Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible	

Regulaciones específicas por zonas

ZONAS DE INTENSIDAD URBANA				OBSERVACIONES
				
Z-I (BAJA)	Z-II (MEDIA)	Z-III (ALTA)	Z-IV (SINGULAR)	

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS	USOS Y FUNCIONES	USO DE SUELO				OBSERVACIONES	
		Recreación Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Preferente Preferente Permisible Permisible Preferente	Preferente Preferente Permisible Permisible		
		Cultura Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Restringido Permisible Permisible	Permisible Preferente Permisible Permisible Preferente	Preferente		
		Religioso Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Prohibido Prohibido Permisible	Permisible Permisible Prohibido Restringido Permisible	Permisible Preferente Prohibido Prohibido Preferente		
		Servicios básicos Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Preferente Permisible Restringido Preferente Permisible	Permisible Permisible Prohibido Permisible Permisible	Restringido Restringido Prohibido Restringido Prohibido		Restringido Restringido Prohibido Permisible Prohibido
		Servicios avanzados Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Permisible Permisible Permisible Restringido Permisible	Permisible Preferente Restringido Restringido Restringido	Preferente Permisible Preferente Restringido Preferente		Permisible
		Almacenes y talleres Planta baja Plantas altas Local de esquina en planta baja Totalidad del inmueble	Restringido Permisible Prohibido Restringido Restringido	Restringido Restringido Restringido Prohibido Restringido	Restringido Restringido Prohibido Restringido Prohibido		De pequeña escala, baja intensidad (confecciones, artesanías, etc.) y no contaminantes.
		Agricultura urbana Parcela medianera Parcela de esquina ¹	Restringido Permisible Restringido	Prohibido			¹ Con carácter temporal.
		Estacionamiento Planta baja Plantas altas Parcelas libres Totalidad del inmueble	Restringido Permisible Prohibido Permisible ² Permisible	Permisible Permisible Permisible Prohibido Preferente	Permisible Permisible Preferente Prohibido Permisible		² Con carácter temporal.

Intensidad urbana

La intensidad urbana (IU) es el indicador que determina la regulación del desarrollo de zonas de un territorio específico bajo una óptica de sustentabilidad medioambiental. El indicador califica el grado adecuado de explotación del suelo que integra el análisis de la ocupación y el uso de suelos y parcelas, tipologías y morfologías arquitectónicas, así como densidades parcelarias y alturas de los inmuebles. Integrar esos análisis, definir su alcance y tipo según la imagen urbana conservada, la vocación de uso y la tendencia de desarrollo son factores fundamentales para el control. Así, se otorgarían calificaciones según los elementos urbanos descritos para evitar demoliciones inducidas, acciones constructivas y usos improcedentes y/o especulativos en inmuebles y espacios públicos. Para el Centro Histórico el IU se aplicará a cuatro zonas.

Zona de regulación de intensidad urbana I (baja)

Zonas del norte (El Ángel) y el sur (San Isidro) donde predominan parcelas pequeñas, una arquitectura doméstica de baja altura y cuyos valores urbanístico-arquitectónicos preexistentes la definen como de baja intensidad urbana. Por eso, las acciones constructivas tienden a modificaciones mínimas, sin variaciones notables en la imagen urbana tradicional, en el orden de reparaciones medias y menores.

Zona de regulación de intensidad urbana II (media)

Ubicadas en el centro (Muralla) y suroeste (calle Cárdenas) poseen la mayor diversidad de usos y tipologías. Caracterizadas por concentraciones de lotes pequeños y medianos de edificaciones mixtas, con tres niveles de altura como promedio y expresiones eclécticas según el período constructivo de principios del siglo XX, ofrecen mayor flexibilidad en ampliaciones y obras nuevas.

Zona de regulación de intensidad urbana III (alta)

La antigua área de extramuros (Avenida de las Misiones Este y Oeste, Parque de la Fraternidad) cuenta con edificios de tipología civil-pública mixta (algunos de grandes dimensiones) y domésticos (en plantas altas), así como un amplio repertorio arquitectónico (neoclasicismo, eclecticismo y art decó), por lo que admite mayores modificaciones en la imagen urbana y el incremento de altura- anchura de las parcelas.

Zona de regulación de intensidad urbana IV (singular)

Al este, norte y oeste (plazas, borde costero, Capitolio y calles Prado, Obispo, O'Reilly) se concentran los monumentos y espacios públicos de mayor valor arquitectónico-patrimonial, con una variedad de usos y tipologías, así como entre el tamaño y la forma de los lotes. La singularidad de la IU, promovida por excepcionales valores urbanístico-arquitectónicos preexistentes, determina acciones de conservación y máxima protección de la imagen histórica.

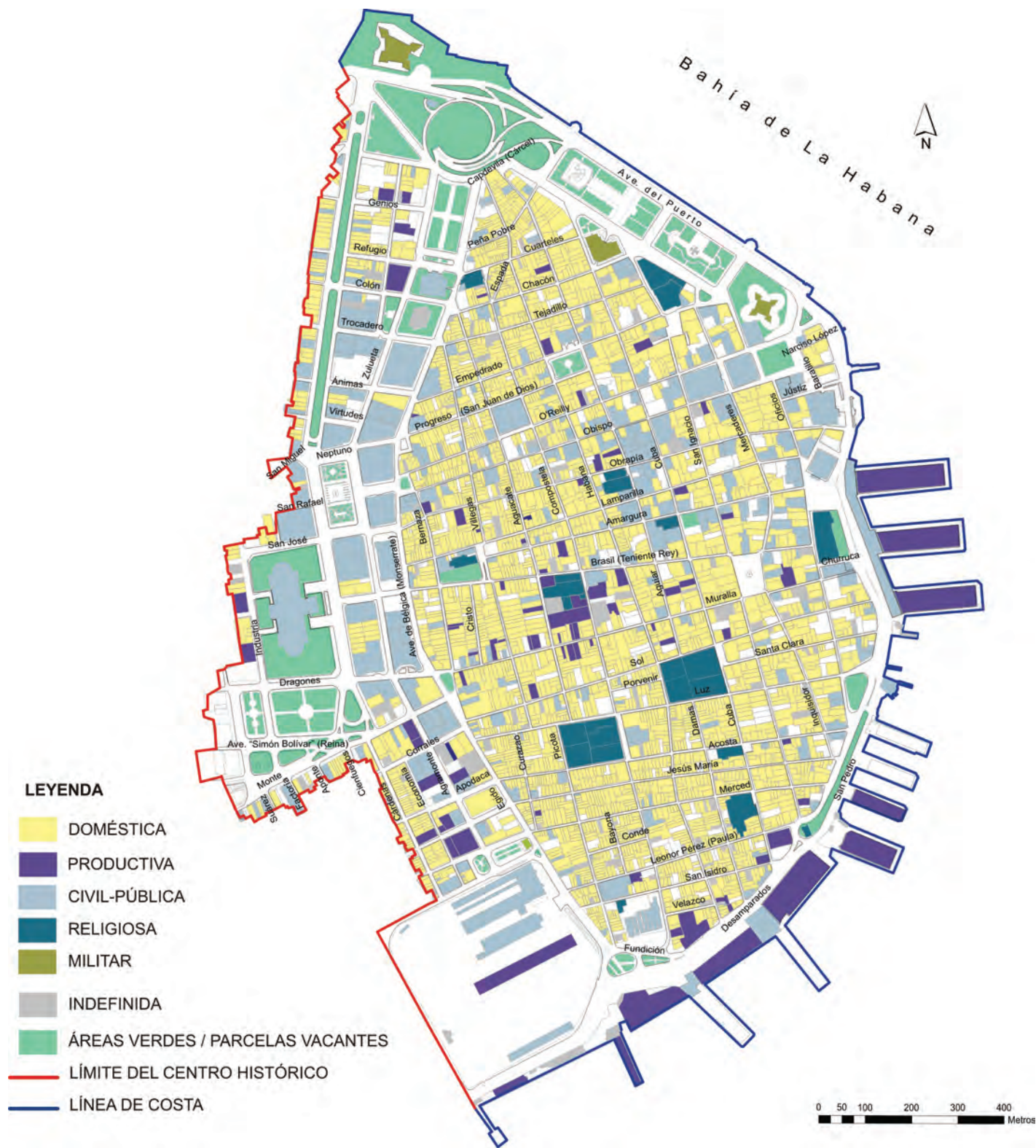
Zonas de regulación de intensidad urbana (RIU)



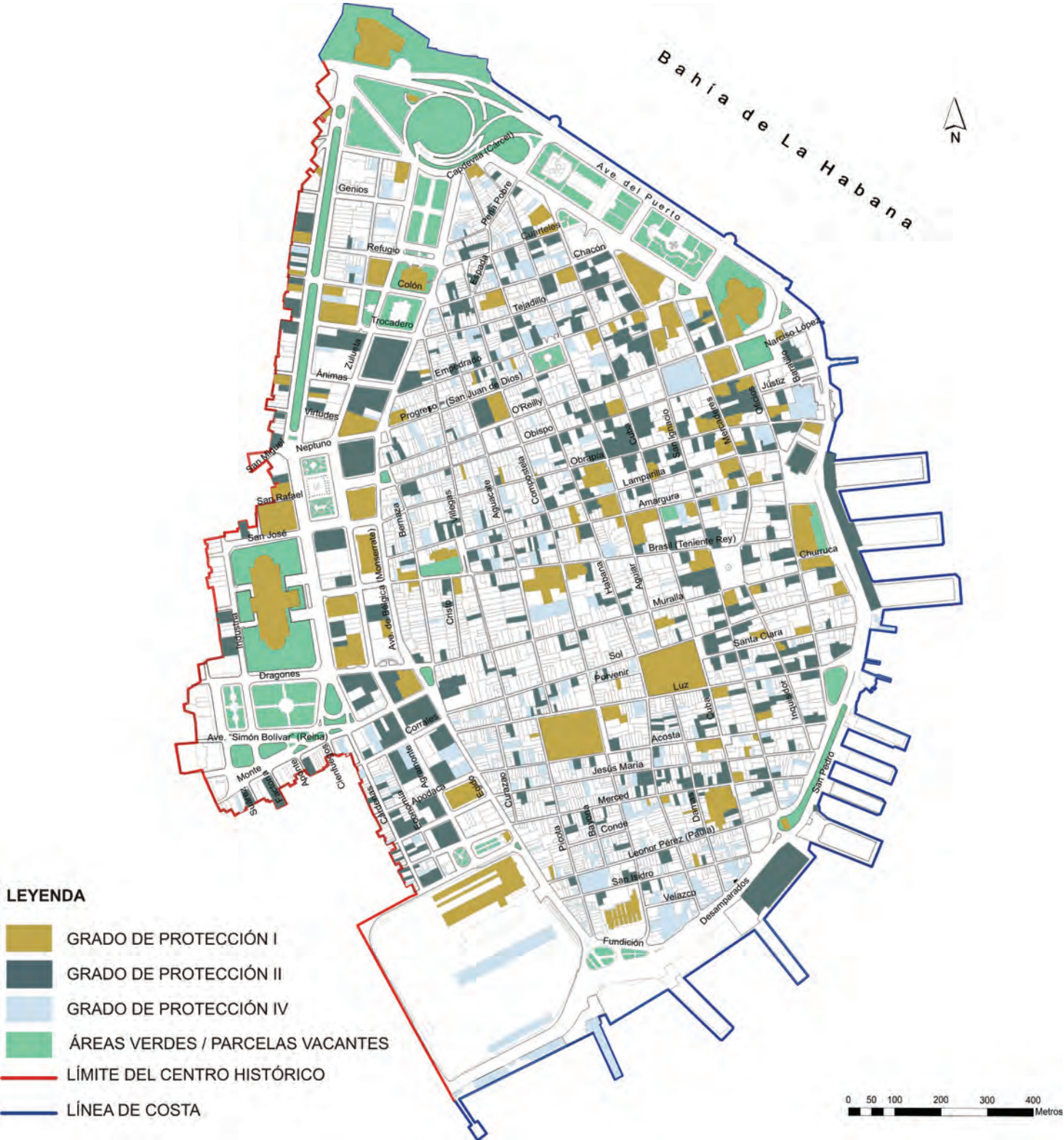
Estrategias de intervención y focos de centralidad



Tipologías arquitectónicas



Edificaciones con grados de protección I, II y IV



Intervención en los inmuebles según el grado de protección

Según el Decreto no. 55 de 1979: "Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales", capítulo VIII "De la Protección de Monumentos", artículo 39, se definen los grados de protección de la siguiente manera:

Primer grado de protección: Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente, y en los cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que, fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración.

Segundo grado de protección: Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales o a su carácter no excepcional y que, por lo tanto, podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas.

Tercer grado de protección: Bienes cuya conservación se subordina a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local, o porque establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con bienes del primero y segundo grados de protección. Podrán sufrir previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

Cuarto grado de protección: Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en el primer y segundo grado de protección.

En relación con el carácter de las intervenciones las regulaciones urbanas establecen lo siguiente:

Primer grado de protección: los inmuebles deben protegerse y conservarse de manera integral, respetando al máximo sus características tipológicas y estratificación histórica. La restauración es aquí la acción preferente, aunque será permisible la rehabilitación. Se prohíben las demoliciones parciales y totales, así como las ampliaciones y las remodelaciones.

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

Tercer grado de protección: será preferente la rehabilitación, y evitar acciones que transformen de modo irreversible las características tipológicas; serán permisibles la restauración, la remodelación parcial, la ampliación (en espacios secundarios) y la demolición parcial, esta última previa fundamentación exhaustiva. Será excepcional la demolición total.

Cuarto grado de protección: serán permisibles la remodelación, la rehabilitación, la demolición parcial y la demolición total, y prohibidas las ampliaciones y la restauración. Se permitirán intervenciones dirigidas a mejorar la integración de éstas en el contexto urbano.

En todos los casos la asimilación de nuevos usos tendrá en cuenta la capacidad de los inmuebles para lograr adecuada accesibilidad y la inserción de soluciones tecnológicas contemporáneas, fundamentalmente en edificaciones de dos o más niveles donde se pretendan organizar actividades de uso público de cierta intensidad, sobre todo si implican la presencia de grupos vulnerables (niños, ancianos y personas con discapacidad).

Tablas de alternativas de uso por tipologías

Regulaciones específicas por inmuebles

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS				
	USOS	DOMÉSTICA			OBSERVACIONES
		UNIFAMILIARES UNIPLANTAS		UNIFAMILIAR DE DOS O MÁS PLANTAS	
		Simple	Complejo	Simple	
Residencial Unifamiliar Multifamiliar Especial De arrendamiento	Preferente Prohibido Permisible Permisible	Permisible Permisible Preferente Permisible	Preferente Permisible Restringido Permisible		
Alojamiento	Prohibido	Permisible			
Administración		Restringido			
Comercio	Permisible		Restringido		
Gastronomía					
Salud					
Educación					
Deporte	Prohibido	Restringido	Prohibido		
Recreación		Permisible	Restringido		
Cultura	Permisible	Preferente	Permisible		
Religioso	Prohibido				
Servicios básicos	Restringido		Prohibido		
Servicios avanzados	Prohibido				
Almacenes y talleres					
Estacionamientos					

Regulaciones específicas por inmuebles

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS				OBSERVACIONES
	USOS	DOMÉSTICA			
		UNIFAMILIAR DE DOS O MÁS PLANTAS		MULTIFAMILIARES	
		Complejo / Complejo con entresuelo	Complejo con vestíbulo	Ciudadela	
Residencial					
Unifamiliar	Prohibido	Preferente	Prohibido		
Multifamiliar	Preferente	Restringido	Preferente		
Especial	Permisible	Restringido	Preferente		
De arrendamiento	Permisible	Permisible	Restringido		
Alojamiento	Preferente		Permisible		
Administración					
Comercio		Restringido	Restringido		
Gastronomía	Permisible				
Salud			Permisible		
Educación	Permisible	Permisible			
Deporte	Prohibido		Permisible		
Recreación	Permisible				
Cultura	Preferente	Permisible			
Religioso	Permisible				
Servicios básicos	Restringido	Prohibido	Prohibido		
Servicios avanzados	Permisible	Restringido			
Almacenes y talleres					
Estacionamientos		Prohibido			

Regulaciones específicas por inmuebles

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS				
	USOS	DOMÉSTICA		CIVIL-PÚBLICA	OBSERVACIONES
		MULTIFAMILIAR	MIXTO	DE PLANTA LIBRE	
		Edificio de apartamentos	Con vivienda unifamiliar / Con apartamentos**		
Residencial Unifamiliar Multifamiliar Especial De arrendamiento	Prohibido Preferente Prohibido Permisible	Restringido Restringido Prohibido Prohibido	Prohibido	**Parámetros válidos sólo para las plantas bajas.	
Alojamiento	Permisible	Prohibido			
Administración	Prohibido	Permisible	Permisible		
Comercio		Preferente	Preferente		
Gastronomía		Restringido	Restringido		
Salud			Restringido		
Educación		Preferente	Preferente		
Deporte		Permisible	Permisible		
Recreación			Permisible		
Cultura		Restringido	Permisible		
Religioso			Permisible		
Servicios básicos			Restringido		
Servicios avanzados		Preferente	Preferente		
Almacenes y talleres		Permisible	Permisible		
Estacionamientos			Permisible		

Regulaciones específicas por inmuebles

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS					
	USOS	CIVIL-PÚBLICA		INDUSTRIAL		OBSERVACIONES
		DE ESPACIO CENTRAL VERTICAL	TEATRO	EDIFICIO SINGULAR	NAVE	
Residencial Unifamiliar Multifamiliar Especial De arrendamiento		Prohibido			Prohibido Restringido Restringido Restringido	
Alojamiento		Prohibido	Prohibido	Permisible		
Administración	Preferente		Restringido	Restringido		
Comercio			Permisible	Preferente		
Gastronomía	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido		
Salud					Restringido	Preferente
Educación	Preferente		Restringido			
Deporte	Prohibido		Restringido	Preferente		
Recreación	Permisible	Preferente	Preferente			
Cultura				Permisible		
Religioso	Prohibido	Restringido	Permisible	Restringido		
Servicios básicos	Prohibido					
Servicios avanzados	Permisible	Prohibido	Preferente	Permisible		
Almacenes y talleres	Prohibido			Preferente		
Estacionamientos						

Regulaciones específicas por inmuebles

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS				
	USOS	INDUSTRIAL	RELIGIOSA		OBSERVACIONES
		GRANDES ESTRUCTURAS PORTANTES	CONVENTO	IGLESIA	
Residencial Unifamiliar Multifamiliar Especial De arrendamiento	Prohibido	Prohibido Restringido Permisible Preferente	Prohibido		
Alojamiento	Restringido	Preferente			
Administración	Permisible	Restringido	Prohibido		
Comercio	Preferente				
Gastronomía			Prohibido		
Salud	Prohibido	Permisible	Prohibido		
Educación	Permisible	Preferente			
Deporte	Preferente	Restringido			
Recreación			Restringido		
Cultura	Preferente				
Religioso	Prohibido	Preferente	Preferente		
Servicios básicos	Prohibido				
Servicios avanzados	Permisible	Restringido	Prohibido		
Almacenes y talleres	Preferente	Prohibido			
Estacionamientos	Restringido				

Regulaciones específicas por inmuebles

REGULACIONES ESPECÍFICAS POR INMUEBLES	USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS			
	USOS	MILITAR*		OBSERVACIONES
		CASTILLO	MURALLA	
Residencial Unifamiliar Multifamiliar Especial De arrendamiento	Prohibido			
Alojamiento	Permisible	Prohibido		
Administración	Prohibido			
Comercio	Permisible			
Gastronomía				
Salud	Prohibido			
Educación				
Deporte				
Recreación	Preferente			
Cultura				
Religioso	Prohibido			
Servicios básicos				
Servicios avanzados				
Almacenes y talleres				
Estacionamientos				

* Las clasificaciones de tipología militar (castillo y muralla), pertenecientes ambas a las fortificaciones permanentes abaluartadas, han sido aportadas por la Msc. Lic. Tamara Blanes Martín, especialista del Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología (CENCREM).

Sección de fotos

Alineación

En este territorio la alineación se corresponde con los principios de la ocupación de manzanas y lotes, o sea, la edificación obligatoriamente enfrenta su fachada urbana (primera o segunda línea en dependencia del portal) a la acera y a la calle, salvo donde existan jardines frontales.

FRANJA DE JARDÍN



Palacio de Balboa

© Alma González Viera



Memorial Granma

© Fondo Plan Maestro



Museo de la Revolución (antes Palacio Presidencial)

© Fondo Plan Maestro

FRANJA DE PORTAL



Plazuela de Belén

© Patricia Rodríguez Alomá



Plaza Vieja

© Carlos García Pleyán



Hotel Saratoga

© Patricia Rodríguez Alomá

PORTALES CON OBSTÁCULOS AL PASO Y PORTAL PRIVADO (PROHIBIDO)



Acera del Louvre

© Madeline Menéndez García



Restaurante La Muralla

© Madeline Menéndez García



Obispo y Aguacate

© Madeline Menéndez García

Alineación

PASILLO LATERAL



© Alina González Viera

Aguiar, entre Obispo y Obrapia



© Alina González Viera

Cuba, entre Lamparilla y Amargura



© Alina González Viera

Cuba, entre Obispo y Obrapia

PATIO Y TRASPATIO



© Alina González Viera

Casa de Los Árbes



© Fondo Plan Maestro

Hotel Comendador



© Jorge García Alonso

Casa de la Obrapia

OCUPACIÓN DEL PATIO (PROHIBIDO)



© Isabel León Candelario

Callejón del Chorro 68



© Isabel León Candelario

O'Reilly 309



© Fondo Plan Maestro

San Ignacio 214

Tipos y elementos de fachada

Los tipos y elementos de fachada son de diversa naturaleza y poseen un peso importante en la composición final de la imagen arquitectónica y urbana de los inmuebles. Ellos son: cercados, alturas y puntales, sótanos y semisótanos, salientes, balcones, *loggias* y marquesinas.

CERCADO



© Alina González Viera



© Alina González Viera



© Fondo Plan Maestro

Jardín "Diana de Gales"

Parque "Alejo Carpentier"

Parque Las Carolinas

ALTURA Y PUNTAL RIU I (BAJA)



© Fondo Plan Maestro



© Fondo Plan Maestro



© Fondo Plan Maestro

Chacón 213

Calle Merced

Museo de la Música

ALTURA Y PUNTAL RIU II (MEDIA)



© Alina González Viera



© Alina González Viera



© Alina González Viera

Cárdenas 101

Monserrate 401

Palacio de Las Ursulinas

Tipos y elementos de fachada

ALTURA Y PUNTAL RIU III (ALTA)



Hotel Parkview

© Alina González Viera



Morro 53

© Alina González Viera



Zulueta 64

© Alina González Viera

ALTURA Y PUNTAL RIU IV (SINGULAR PLAZAS)



Casa Pedroso

© Salvador Peña Solano



Casa Lombillo

© Salvador Peña Solano



Casa de los Condes de Jaruco

© Salvador Peña Solano

Tipos y elementos de fachada

ALTURA Y PUNTAL RIU IV (SINGULAR CAPITOLIO)



© Alina González Viera

Hotel Saratoga



© Fondo Plan Maestro

Hotel Sevilla



© Carlos García Pleyán

Manzana de Gómez

ALTURA Y PUNTAL RIU IV (SINGULAR OBISPO Y O'REILLY)



© Alina González Viera

Aguacate 162



© Salvador Peña Solano

Obispo 512



© Alina González Viera

Variedades Obispo

Tipos y elementos de fachada

En algunos inmuebles, de diversas tipologías y usos, el diseño de fachada urbana enfatizó la expresión de cuerpos o niveles jerárquicos, aun cuando dichos cuerpos estuvieran realmente divididos en dos. Para acentuar esa percepción, se diseñaron elementos horizontales como cornisas, aleros, balcones corridos u otros.

ALTURA Y PUNTAL RIU IV (SINGULAR PRADO)



Prado 12

© Maria Victoria Rodríguez Reyna



Prado 14

© Alina González Viera



Escuela Nacional de Ballet

© Alina González Viera

NIVELES EXPRESADOS EN FACHADA



Lonja del Comercio

© Salvador Peña Solano



Ministerio de Finanzas y Precios

© Salvador Peña Solano



Oficios 152

© Salvador Peña Solano

Tipos y elementos de fachada

SÓTANO Y SEMISÓTANO



Capitolio Nacional

© Alina González Viera



Hotel Raquel

© Alina González Viera



San Juan de Dios 219

© Alina González Viera

SALIENTE



Ministerio de Finanzas y Precios

© Madalme Menéndez García



Edificio "Emilio Bacardi"

© Fondo Plan Maestro



Museo de Bellas Artes / Arte Cubano

© Alina González Viera

BALCÓN, LOGGIA Y MARQUESINA



Oficios 166

© Alina González Viera



Loggias en el Paseo del Prado

© Alina González Viera



Hotel Telégrafo

© Fondo Plan Maestro

Tipos y elementos de fachada

TRANSFORMACIÓN DE LOGGIA Y CIERRE DE LOCALES EN PLANTA BAJA (PROHIBIDO)



© Madeline Menéndez García

Prado 303



© Fondo Plan Maestro

Sol 373



© Alina González Vieira

Cuba 601

AMPLIACIÓN EN AZOTEA Y TRANSFORMACIONES VARIAS (PROHIBIDO)



© Madeline Menéndez García

Compostela 326



© Madeline Menéndez García

Prado 153



© Alina González Vieira

Luz 107

BARBACOA EXPRESADA EN FACHADA (PROHIBIDO)



© Madeline Menéndez García

Sol 412



© Madeline Menéndez García

Compostela 561



© Alina González Vieira

Amargura 358

Tipología arquitectónica doméstica

El Centro Histórico dispone de un estudio de clasificación tipológica para la arquitectura doméstica, grupo dominante y caracterizador por excelencia del conjunto urbano. A través de esta herramienta es posible ejercer el control y la orientación conveniente con vistas al destino de dichas edificaciones dentro de los objetivos de preservación y desarrollo futuro del área.

UNIFAMILIAR UNIPLANTA SIMPLE



Amargura 255

© Salvador Peña Solano



Picota 10

© María Victoria Rodríguez Reyna



Merced 207

© Madeline Menéndez García

UNIFAMILIAR UNIPLANTA COMPLEJO



Amargura 253

© Alma González Viera



Jesús María 276

© María Victoria Rodríguez Reyna



Merced 112

© Alma González Viera

Tipología arquitectónica doméstica

UNIFAMILIAR DE DOS O MÁS PLANTAS SIMPLE



© Alina González Viera

Cuarteles 110



© Alina González Viera

Espada 3



© Alina González Viera

Habana 162

UNIFAMILIAR DE DOS O MÁS PLANTAS COMPLEJO



© Armando Zambrana Ladrón de Guevara

Cuba 403



© Alina González Viera

Espada 14



© Fondo Plan Maestro

Oficios 12

Tipología arquitectónica doméstica

UNIFAMILIAR DE DOS O MÁS PLANTAS COMPLEJO DE ENTRESUELO



Amargura 203

© Alina González Vieira



Cuba 801

© Alina González Vieira



Empedrado 215

© Alina González Vieira

UNIFAMILIAR DE DOS O MÁS PLANTAS COMPLEJO DE VESTÍBULO



Cuarteles 116

© Madeline Menéndez García



Merced 215

© Madeline Menéndez García



Empedrado 312

© Madeline Menéndez García

Tipología arquitectónica doméstica

MULTIFAMILIAR CIUDADELA



Acosta 67

© Alina González Viera



Cuba 80

© Alina González Viera



Damas 717

© Alina González Viera

MULTIFAMILIAR EDIFICIOS DE APARTAMENTOS



Cárcel 101

© Alina González Viera



San Juan de Dios 112

© Alina González Viera



Tejadillo 17

© Alina González Viera

Tipología arquitectónica doméstica

MIXTO CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES



© Alina González Viera

Obispo 415



© Alina González Viera

Amargura 60



© Alina González Viera

Villegas 158

MIXTO CON APARTAMENTOS



© Alina González Viera

Monte 305



© Alina González Viera

Oficios 301



© Alina González Viera

Prado 20

Tipología arquitectónica civil-pública

Conjunto edificado que, con el desarrollo socioeconómico y la especialización de las funciones principales, se concentró en el Centro Histórico y determinó así su centralidad, la heterogeneidad funcional y la variedad y riqueza de su imagen. La identificación de los rasgos más generales de su espacialidad y modos de funcionamiento facilitan la toma de decisiones en la sistemática asimilación de los nuevos usos que impone la vigencia del Centro Histórico.

DE PLANTA LIBRE



© Alina González Viera

Café Taberna "Benny Moré"



© Salvador Peña Solano

Museo del automóvil



© Madeline Menéndez García

Variedades Obispo

DE ESPACIO CENTRAL VERTICAL



© Alina González Viera

Hotel Sevilla



© Madeline Menéndez García

Ministerio de Finanzas y Precios



© Madeline Menéndez García

Tienda "Harris Brothers"

Tipología arquitectónica civil-pública

TEATRO



© Alina González Viera

Cine Teatro Fausto



© Alina González Viera

Cine Teatro Payret



© Alina González Viera

Teatro "Martí"

EDIFICIO SINGULAR



© Alina González Viera

Aduana General de la República



© Alina González Viera

Capitolio Nacional



© Patricia Rodríguez Alomá

Terminal de Trenes

EDIFICIO SINGULAR



© Fondo Plan Maestro

Edificio "Emilio Bacardi"



© Fondo Plan Maestro

Museo de la Revolución (antes Palacio Presidencial)



© Fondo Plan Maestro

Archivo Nacional de Cuba

Tipología arquitectónica industrial

Edificaciones dedicadas a la producción y al almacenaje, con gran peso en el Centro Histórico, en especial en sus bordes portuarios, vinculadas a operaciones de carga y descarga del tráfico comercial. El desplazamiento de estas actividades fuera de los límites del área patrimonial implica la asimilación de nuevos usos en estas estructuras, para lo cual resulta fundamental el reconocimiento de sus características tipológicas.

NAVE



© Salvador Peña Solano

Almacenes San José



© Salvador Peña Solano

Polivalente de San Isidro



© Salvador Peña Solano

Cuba 864

GRANDES ESTRUCTURAS PORTANTES



© Alina González Viera

Aguacate 473



© Fondo Plan Maestro

Compostela 519



© Alina González Viera

Compostela 667

Tipología arquitectónica religiosa

Incluye un conjunto de edificaciones históricas destinadas al culto religioso y a la asistencia social. La contemporaneidad y la salida del área patrimonial de algunas de las funciones para las que fueron creadas han determinado la incorporación en ellas de nuevos usos. El reconocimiento de sus características tipológicas contribuye a la determinación de las mejores decisiones.

CONVENTO



Convento de Belén

© Alina González Viera



Convento de Santa Clara

© Alina González Viera



Convento Las Teresas

© Alina González Viera

IGLESIA



Catedral de La Habana

© Alina González Viera



San Francisco de Paula

© Alina González Viera



Espíritu Santo

© Alina González Viera

OTRAS CONSTRUCCIONES RELIGIOSAS



Iglesia ortodoxa griega

© Alina González Viera



Sinagoga Adath Israel

© Ariel Pérez Ruiz



Iglesia ortodoxa rusa

© Alina González Viera

Tipología arquitectónica militar

Construcciones para el aseguramiento de la defensa de la ciudad. Incluye los exponentes de mayor antigüedad conservados en el Centro Histórico. En la actualidad, han asumido funciones culturales que posibilitan su puesta en uso sin afectar sus valores culturales.

CASTILLO



La Real Fuerza

© Maria Victoria Rodríguez Reyna



San Salvador de La Punta

© Alina González Viera



Policía especializada

© Fondo Plan Maestro

MURALLA



Garita de La Maestranza

© Alina González Viera



Lienzo de Monserrate

© Alina González Viera



Restos de la puerta del Arsenal

© Alina González Viera

OTROS ELEMENTOS



Cuartel de la guardia de la puerta del Arsenal

© Fondo Plan Maestro



Garita de El Ángel

© Fondo Plan Maestro



Restos de la muralla

© Alina González Viera

Espacios públicos y áreas verdes

Consustanciales con el trazado de la antigua villa, sus espacios públicos y áreas verdes nacieron de la necesidad del encuentro social, el esparcimiento y el equilibrio ambiental. Hoy, entre otras, se utilizan las clasificaciones técnicas de parques urbanos, microparques, parques infantiles, plazas, plazuelas, y paseos arbolados.

PARQUES URBANOS



Parque de La Fraternidad

© Alina González Viera



Parque Central

© Fondo Plan Maestro



Parque "José de la Luz y Caballero"

© Alina González Viera

MICROPARQUES Y PARQUES INFANTILES



Jardín "Diana de Gales"

© Fondo Plan Maestro



Microparque "Rumiñahui"

© Alina González Viera



Parque infantil La Maestranza

© Alina González Viera

PLAZAS, PLAZUELAS Y PASEOS ARBOLADOS



Plaza Vieja

© Jorge García Alonso



Plazuela de Santo Domingo

© Alina González Viera



Paseo del Prado

© Fondo Plan Maestro

Vías públicas

La traza de manzanas y calles que articulan la ciudad determinan su ocupación urbana. El Centro Histórico presenta diversidad de vías públicas categorizadas como arterias principales, calles arteriales menores, colectoras y locales.

ARTERIAS PRINCIPALES



Avenida del Puerto

© Fondo Plan Maestro



Monte

© Alina González Viera



San Pedro

© Carlos García Pleyán

CALLE ARTERIAL MENOR



Dragones

© Carlos García Pleyán



Reina

© Carlos García Pleyán



San Lázaro y Prado

© Alina González Viera

CALLE COLECTORA



Egido

© Patricia Rodríguez Alomá



Monserrate

© Alina González Viera



Paseo del Prado

© Guillermo Bello

Vías públicas

VÍAS O CALLES LOCALES



© Guillermo Bello

Compostela



© Fondo Plan Maestro

Amargura



© Guillermo Bello

Teniente Rey

OTRAS VÍAS LOCALES PEATONALIZADAS



© Alina González Viera

Obrapia



© Alina González Viera

Obispo



© Fondo Plan Maestro

Oficios

ACERAS



© Alina González Viera

Empedrado



© Alina González Viera

Mercaderes



© Alina González Viera

Tacón

Usos y funciones

Los usos y funciones a los que se destinan las edificaciones y parcelas de terrenos, califican el suelo según la categoría establecida para cada una de las zonas de Regulación de Intensidad Urbana: prohibido, restringido, permisible o preferente.

ADMINISTRACIÓN



© Salvador Peña Solano

Oficina Central Cuba Petróleo



© Alina González Viera

Oficina Central Empresa de Telecomunicaciones de Cuba S.A.



© Armando Zambrana Ladrón de Guayvira

Banco O'Reilly 456

ALMACENES Y TALLERES



© Fondo Plan Maestro

Muelle "Aracelio Iglesias"



© Fondo Plan Maestro

Muelle "Juan Manuel Díaz"



© Alina González Viera

Almacén en Muralla

ALOJAMIENTO



© Fondo Plan Maestro

Hotel Inglaterra



© Alina González Viera

Hostal Valencia



© Alina González Viera

Hotel Santa Isabel

Usos y funciones

COMERCIO



Tienda Novator

© Alina González Viera



Tienda Palais Royal

© Alina González Viera



Tienda Vía Uno

© Alina González Viera

CULTURA



Palacio de los Capitanes Generales

© Fondo Plan Maestro



Casa de la Obrapia

© Alina González Viera



Museo Nacional de Bellas Artes / Arte Universal

© Fondo Plan Maestro

DEPORTE



Gimnasio de Boxeo "Rafael Trejo"

© Alina González Viera



Polivalente de San Isidro

© Fondo Plan Maestro



Sala polivalente "Kid Chocolate"

© Alina González Viera

Usos y funciones

EDUCACIÓN



© Jorge García Alonso

Escuela Taller "Gaspar Melchor de Jovellanos"



© Alina González Viera

Escuela Primaria "Concepción Arenal"



© Alina González Viera

Secundaria Básica "José Martí"

ESTACIONAMIENTO



© Alina González Viera

Parqueo Amargura 105



© Alina González Viera

Parqueo Lonja del Comercio



© Alina González Viera

Parqueo Lamparilla 63

GASTRONOMÍA



© Alina González Viera

Restaurante Floridita



© Alina González Viera

Restaurante La Mina



© Alina González Viera

Taberna El Mesón de la Flota

Usos y funciones

RECREACIÓN



© Alina González Viera

Anfiteatro de La Habana



© Alina González Viera

Bar Cabaña



© Alina González Viera

Ludoteca Casa Calderón

RELIGIOSO



© Alina González Viera

Iglesia del Santo Ángel Custodio



© Alina González Viera

Iglesia Santo Cristo del Buen Viaje



© Alina González Viera

Seminario de San Carlos y San Ambrosio

RESIDENCIAL



© Jorge García Alonso

Habana 620



© Alina González Viera

Mercaderes 255



© Alina González Viera

Muralla 162

Usos y funciones

SALUD



Hogar Materno Infantil "Leonor Pérez"

© Alina González Viera



Policlínico "Diego Tamayo"

© Alina González Viera



Policlínico Principal de Urgencias "Antonio Guterres"

© Alina González Viera

SERVICIOS AVANZADOS



Archivo Nacional de Cuba

© Alina González Viera



Palacio Central de Computación

© Alina González Viera



Telepunto Empresa de Telecomunicaciones S.A.

© Alina González Viera

SERVICIOS BÁSICOS



Carnicería Oficinas 6

© Alina González Viera



Farmacia comunitaria, en Teniente Rey

© Alina González Viera



Panadería El León de Oro

© Alina González Viera

Mobiliario urbano y señalizaciones

Estos elementos de uso público complementan la funcionalidad del territorio, ofrecen diversos servicios, aportan niveles adecuados de *confort* y contribuyen a la belleza de los ambientes urbanos.

MOBILIARIO URBANO



Cabina telefónica

© Alina González Viera



Fuente de Los leones

© Alina González Viera



Punto de venta de publicaciones

© Alina González Viera

SEÑALIZACIONES



Rotulación artística de calles

© Alina González Viera



Señalética de orientación

© Alina González Viera



Tótem

© Alina González Viera

Accesibilidad universal: Condición que deben cumplir las edificaciones (especialmente las destinadas a funciones públicas y viviendas multifamiliares), los medios de transporte y los elementos de información y señalización, de modo que se garantice un uso seguro y cómodo para todas las personas y, en especial, para quienes presentan algún grado de discapacidad física.

Accesoria: Aposento con puerta a la calle que, por excepción, comunica internamente con el interior del inmueble. Con el posterior proceso de deterioro y subdivisión de las grandes mansiones coloniales, las accesorias se convirtieron en vivienda jerarquizada dentro de las cuarterías.

Acción constructiva: Obras o trabajos que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

Acción urbanística: Obras o intervenciones en las áreas urbanas en sus diversas escalas.

Altura en fachada del edificio: Distancia vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los niveles retranqueados, ni los motivos ornamentales como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas y en metros.

Altura máxima del edificio: Distancia vertical de fachada que incluye la altura de los niveles retranqueados.

Ampliación: Toda nueva construcción que amplía el área del inmueble original y comunica con éste mediante puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

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

Área construida: Sumatoria del área edificada en cada uno de los niveles de un inmueble. En cada nivel se considera la totalidad del área cubierta y cerrada por paredes.

Área libre: Todo espacio descubierto (no techado), independientemente de su uso.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, excluyendo sus áreas descubiertas pavimentadas.

Autorización de construcción: Permiso oficial para realizar trabajos que, siendo de poca complejidad, no requieren licencia de construcción o de obra.

Barbacoa: Nombre popular con que se identifica el entresuelo construido artesanalmente en el interior de un local de puntal alto.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y circulación, en especial a las personas discapacitadas y a los adultos mayores.

Basamento: En arquitectura, cuerpo situado debajo del fuste de la columna que comprende la base y el pedestal; asiento sobre el cual descansa la columna o estatua, o eventualmente los elementos que funcionan como zapata. En urbanismo, alegoría para señalar bases y cuerpos bajos de edificios donde se ubican equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

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

Cajas seccionales: Cajas eléctricas bajo pavimento donde se enlazan cables secundarios soterrados.

Cajas QD: Cajas eléctricas empotradas en la fachada.

Calle de interés: Vías o tramos jerarquizados por hechos acontecidos en ellos, o por valor histórico, comercial, cívico o público de instalaciones allí situadas.

Calzada: Parte de la vía utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria. En la terminología del urbanismo tradicional cubano se usa como acepción de gran avenida, franqueada por portales corridos.

Categorías de uso: Determinaciones para normar las funciones de cada una de las zonas de intensidad urbana:

- a) Prohibido/a: uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) Restringido/a: uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) Permisible: uso admitido o tolerado, para aceptarlo en algunos casos, según proyecto.

d) Preferente: uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

Cercados: Cerca, valla o muro circundante que delimita parcelas de terreno con construcciones o sin ellas. Las soluciones más comunes de este territorio suelen ser barras de acero o balaustradas de mortero sobre muretes de ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documento que se emite, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron según lo aprobado y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Chaflán: Parte de muro en esquina de una construcción que une dos paramentos o superficies planas que forman ángulo.

Ciudadela: Edificación destinada a vivienda de múltiples familias, constituida por una serie de habitaciones perimetrales a un patio de uso común, como igualmente comunes son los baños y la cocina. En La Habana adquirió notable desarrollo en el siglo XIX, aunque existen referencias de su origen en el XVIII.

Codesarrollo: Acción inversionista de desarrollo cooperado que destina un porcentaje del presupuesto de un proyecto del sector terciario a beneficio de un proyecto del sector público.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en porcentajes.

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. También se le conoce como edificabilidad. Se expresa en m^2 / m^2 .

Completamiento: Intervención constructiva en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura aprovechables urbanísticamente.

Conjuntos y focos de centralidad: Sitios urbanos que, por sus características físicas y funcionales, generan animación.

Conservación: Conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y así prolongar su vida útil.

Consolidación: Operaciones para restablecer las condiciones originales de trabajo mecánico de una estructura, elemento arquitectónico, escultórico o pictórico de un acabado perteneciente a un bien mueble o inmueble.

Construcción: Proceso de ejecución de una obra de diversa escala y naturaleza.

Corredor: Vía de gran circulación peatonal, flanqueada por instalaciones de interés comercial, turístico o de otra índole que vincula zonas o núcleos de interés urbano.

Corredores comerciales: Vías urbanas definidas por su carácter terciario.

Crujía: Espacio comprendido entre dos muros de carga de una edificación.

Cuadra: Frente de calle comprendido entre dos esquinas de una manzana.

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

Cuartería: Casa de origen unifamiliar transformada mediante un proceso de subdivisión especulativa, y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios.

Cuarto o habitación: En una vivienda, el local destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías constituye en sí la vivienda.

Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble.

División (desglose): Acción constructiva mediante la cual se obtienen dos o más viviendas a partir de la original.

Ejes de interconexión: Vías de enlace entre los diferentes focos o sitios de centralidad (plazas, paseos, pequeñas zonas revitalizadas) o algunos de éstos con los accesos y salidas del Centro Histórico.

Elementos decorativos: Esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas, portafaroles, escudos u otros tradicionales en la arquitectura de esta zona.

Elementos de protección: Unidades de carpintería, herrería, albañilería u otros tradicionales en la arquitectura de la zona (guardacantones, guardapolvos, barandas, etc.), que cumplen una función protectora de espacios y áreas edificadas.

Elementos estructurantes: Muros, vanos, balcones, *loggias*, aleros, pretilos, cornisas u otros.

Entrepiso: Estructura permanente –plana y horizontal– de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.

Entresuelo: Planta habitable entre el piso bajo (o la planta baja) y el principal de una edificación colonial.

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

Espacio público: Espacios libres constituidos por plazas, plazuelas (y otros que resultan del ensanche de las vías), parques, calles y demás áreas de circulación, así como por excepción las zonas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios.

Espacio público histórico: Plazas, plazuelas, paseos y parques heredados del pasado, que constituyeron focos de animación de la ciudad por su actividad social y económica y que han sido, al mismo tiempo, elementos integradores de la imagen urbana.

Espacios principales: En la arquitectura doméstica se refiere a zaguanes, vestíbulos, salones y comedores, galerías y patio principal.

Espacios secundarios: En la arquitectura doméstica tradicional se refiere a traspatios, dormitorios, cocinas y baños.

Estratificación histórica: Proceso mediante el cual el inmueble incorpora (por sustitución o adición) nuevas soluciones técnico-constructivas, otras plantas o niveles, materiales y componentes arquitectónicos, expresiones formales más contemporáneas, etc.

Faja: Sector urbano estrecho de forma alargada que se extiende a lo largo de una vía principal o arteria, y que contiene iguales elementos de cualquier otro sector como edificaciones, parcelas libres, mobiliario urbano, redes, etc.

Frente de calle: Conjunto de fachadas que integran una calle urbana.

Función administración: La actividad de una o varias oficinas en cuanto a gestionar, controlar y ofrecer servicios de carácter público, empresarial y privado de tipo: gubernamental (a diversos niveles), financieros, de negocios varios, etc.

Función almacenes y talleres: Tipo de actividad de uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a guardar y proteger bienes, partes y productos terminados y a elaborar o reparar partes o productos para la industria, la construcción, la cultura, etc.

Función alojamiento: Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos destinados a albergar a visitantes temporales, y donde éstos reciben servicios de hotelería.

Función comercio: Aquella que se desarrolla en uno o más espacios construidos o al aire libre dedicados a la venta de productos alimenticios, industriales, culturales o de otro tipo.

Función cultura: Comprende en mayor medida actividades relacionadas con el arte, la literatura, la artesanía y otras manifestaciones artísticas.

Función deporte: Comprende la organización y desarrollo de todo tipo de actividades deportivas al aire libre o bajo techo, se realicen o no en instalaciones diseñadas con ese fin.

Función educación: Todo tipo de enseñanza impartida por instituciones o por profesores particulares, en horario diurno o nocturno, a tiempo completo o parcial, para cualquier nivel o profesión. La mayor parte de los establecimientos representa un sistema de enseñanza escolar progresiva para niños y jóvenes.

nes, que se extiende desde la enseñanza pre-escolar hasta el nivel universitario.

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

Función estacionamiento: Actividad de aparcamiento de todo tipo de vehículos en la faja vial o fuera de ella (techados o no), como garajes en el cuerpo de edificios, soterrado en el espacio público, parcelas (techadas o no), etc.

Función gastronomía: La que se desarrolla en uno o más espacios construidos, o al aire libre, dedicados a prestar servicios de expendio de comidas y bebidas ligeras, restaurantes especializados, cafés y otras.

Función religiosa: Cualquier tipo de culto religioso, ya sean misas, bautizos, festividades u otra diversidad de actividades relacionadas.

Función recreación: Actividades de entretenimiento propias de salones de baile, discotecas, parques de diversión y espectáculos.

Función salud: Actividad en centros de atención a la salud pública como hospitales generales y especializados, asilos, clínica odontológica y otras instituciones sanitarias con servicio de alojamiento o sin él, así como la labor que realizan enfermeros, fisioterapeutas u otro personal paramédico especializado fuera de los hospitales, y que no entraña la participación de médicos.

Función servicios a la comunidad: Servicios básicos que recibe la comunidad en su territorio (educación, atención primaria de salud, comercio de alimentos, gastronomía, servicios generales, comunales, cultura y deportes), gestionados por las direcciones sectoriales del gobierno municipal.

Función servicios avanzados: Actividades fundamentalmente de diseño informacional, de *software*, y desfile de modas, edición de audiovisuales u otras para el desarrollo de las nuevas tecnologías de la comunicación.

Función residencial de arrendamiento: Actividades relacionadas con cualquier alternativa de alojamiento en alquiler.

Función residencial especial: Instalación destinada al alojamiento de determinados grupos sociales, por lo general vulnerables (ancianos, niños, discapacitados).

Función residencial multifamiliar: Casa diseñada expresamente para alojamiento de un grupo de familias, en cada uno de sus niveles.

Función residencial unifamiliar: Se aplica en las dos situaciones siguientes:

–Casa diseñada para una sola familia. Puede ocupar una planta, o más de una en edificios de varios niveles.

–Casa (o dos casas gemelas) que, en un edificio de dos o más plantas, ocupan cada uno de sus niveles.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para proteger y preservar especialmente las edificaciones, según sus valores patrimoniales intrínsecos. La legislación establecida en el Decreto no. 55 de 1979 incluye cuatro grados de protección, según el grado de conservación de la edificación y otros factores que determinan el interés social y cultural del inmueble. (Ver definiciones de las cuatro categorías en capítulo 3, epígrafe 3.1.2)

Habitable: Condición que se otorga a una vivienda o edificación que cumple los requisitos técnico-constructivos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad e higiene sanitaria.

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

Imagen urbana: Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio-culturales que la caracterizan.

Inhabitable: Se refiere al estado técnico del inmueble, cuando éste presenta lesiones estructurales de envergadura por encima del 20 %, tales como fallas en vigas, columnas, cubiertas y muros, alto deterioro de entrepisos, grietas, desplo-

mes parciales y hundimiento de pisos, condiciones todas que determinan peligrosidad y representan riesgos para la vida.

Intensidad urbana: Es la integración coordinada de la ocupación, utilización, tipología, uso, morfología y densidad, a los efectos de mantener y/o lograr la preservación patrimonial de los respectivos valores culturales y naturales de un área determinada urbanizada o urbanizable, sujeta a regulación. Su carácter y tipo definen el grado de aplicación en el área de que se trate, según su imagen básica y la clasificación que se determine, a partir de la calificación territorial adjudicable a los referidos elementos urbanos.

Jardín: Espacio descubierto, tratado con áreas verdes. En este territorio se presenta, excepcionalmente, en algunas edificaciones memoriales y civil-públicas, y como tratamiento generalizado de parcelas completas que perdieron sus edificaciones (Jardín de Diana, Jardín de las Carolinas).

Liberación: Acción de retirar elementos arquitectónicos, escultóricos, pictóricos o de acabado que, carentes de mérito artístico o histórico, fueron agregados en el transcurso del tiempo a un bien inmueble, y cuya presencia representa daño estructural, funcional o resulta en detrimento de su unidad formal.

Licencia de construcción (licencia de obra): Documento técnico-legal o permiso oficial emitido para la realización de las obras constructivas correspondientes, donde se señalan requisitos y condicionales que obligatoriamente deben cumplirse.

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

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

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

Local habitable (principal): El que se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente estar, comer y dormir,

así como locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo.

Loggia: Crujía abierta hacia la calle a modo de galería que aparece sobre el portal público de la planta baja coincidiendo con sus dimensiones.

Mantenimiento: Acción constructiva para proteger las edificaciones del desgaste, conservar su estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil. Es aplicable a inmuebles con un bajo grado de deterioro: reparaciones menores en paredes, carpintería, pintura o sustitución de piezas en el sistema hidrosanitario.

Manzana urbana: Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros) –y definidos por el trazado vial– que convergen en las esquinas. Las manzanas, a su vez, están constituidas por elementos menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen las edificaciones.

Marquesina: Saliente de un edificio que vuela más de 0,70 m, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

Medianería: Condición del muro o pared que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Pueden ser de tres tipos: paredes medianeras, contiguas o inmediatas, y las denominadas paredes con derecho a derribo.

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

Mezzanine: Entrepiso del interior de un establecimiento (de puntal alto), industrial, comercial o de servicio, que se construye guardando distancia de la línea de fachada, de modo que se logra un mayor aprovechamiento del puntal y se favorece la vinculación espacial y funcional entre las áreas resultantes.

Microlocalización: Documento oficial expedido por el Plan Maestro de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana para la localización de inversiones de los organismos

y entidades, en el perímetro de la Zona Priorizada para la Conservación.

Mobiliario urbano: Conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, fuentes, esculturas, bustos, estatuas, jardineras, cestos, señalizaciones, entre otros.

Monumento Nacional: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado y que, como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos (de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto no. 55, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 29 de noviembre de 1979: Reglamento para la ejecución de la Ley no. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, del 4 de agosto de 1977) e inscripto en el Registro de los Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología urbana: Expresión formal del urbanismo. Resulta de la integración del tejido y el trazado urbano condicionada, entre otros elementos, por la topografía, la forma y tamaño de manzanas y parcelas, el modo de asociación de las edificaciones al interior de la manzana y su volumetría, según las particularidades del trazado viario –sección vial, regularidad y pendientes, etc.

Nueva edificación / Obra nueva: Construcción de nueva planta de un inmueble en un solar yermo o parcela libre.

Obra traviesa: Crujía intermedia entre dos patios.

Parcela: Porción pequeña de terreno en zona urbana. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario es llamado entonces lote (finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades de parcelación que integran las manzanas.

Parcela libre: Toda aquella parcela o lote sin edificación, independientemente de su uso.

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

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se utiliza una ocupación media y se

respeta una superficie descubierta mínima del 33 % de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso, a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo si se requieren.

Paredes medianeras contiguas: La que toca el límite del terreno vecino o deja un espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías.

Parqueo: Espacio, descubierta o con cubierta ligera, ubicado en parcelas libres, a borde de contén y a todo lo largo de una cuadra o calle, o en una sección prevista para el estacionamiento público de vehículos.

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, y permite cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior.

Patinejos: Pequeños espacios en el interior de las edificaciones, cerrados con paredes o galerías, descubiertos o semidescubiertos, y que cumplen funciones de ventilación, iluminación, *confort* térmico y de servicio a la vivienda.

Paseos: Espacio público urbano de forma longitudinal concebido como sitio de circulación y esparcimiento, con vegetación y/o mobiliario urbano.

Plano catastral: Documento oficial que registra la codificación de las parcelas y manzanas de un territorio urbanizado.

Plazas: Espacios públicos principales de la ciudad colonial que integran su sistema de centralidades.

Plazuelas: Sistema de espacios públicos de la ciudad colonial, que, por lo general, fungían como antesala de las construcciones religiosas.

Ponches en aceras: Perforaciones en aceras para la colocación de árboles, usadas en vías principales, paseos y/o alamedas, generalmente equidistantes.

Portal público: Espacio abierto a las vías a través de un sistema de arquerías sobre columnas o columnar arquitectónico que posibilita el libre recorrido a lo largo de las cuadras.

Portal privado: Espacio abierto a la calle, situado en la parte frontal de las edificaciones y del uso exclusivo de éstas. Resultan excepcionales en el Centro Histórico.

Preservación patrimonial: Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros los bienes inmobiliarios patrimoniales.

Puntal: Altura o espacio entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas, a diferencia del puntal libre que es la altura entre el piso y el techo de un mismo local o edificación.

Reconstrucción: Acción constructiva en edificaciones deterioradas o desaparecidas total o parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación y capacidad de uso.

Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, de un inmueble o de la infraestructura urbana, mediante diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

Remodelación: Acciones constructivas o de arreglo interior o exterior de una edificación que, dirigidas al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su trazado o composición original e introduzca cambios estructurales.

Reparación mayor: Acciones constructivas de consolidación de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

Reparación menor: Secciones constructivas de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, y en redes y carpintería.

Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En vivienda equivale a nueva obra.

Restauración: Reparación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

Restricciones urbanísticas: Limitaciones que, desde el punto de vista urbano, se establecen en el uso de suelo y en las

intervenciones constructivas de las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo: Retiro de la línea de fachada o construcción de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

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

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

Servicios comunitarios: Instalaciones básicas de los sectores residenciales y de uso generalmente cotidiano, por lo que demandan relaciones peatonales. Incluye las unidades de comercio minorista, escolares, de salud, y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Servidumbre de vistas y de luces: Gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, para evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno, sin uso alguno, donde no exista edificación o que, existiendo, sea de poca significación. No se considera solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre unidad física inmobiliaria con él y, como tal, se encuentre inscripto en el Registro de propiedad.

Superficie descubierta: Espacio no edificado dentro de la parcela. En regímenes de medianería esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios interiores y patinejos, y ocupa un mínimo del 15 % de la parcela. Excepcionalmente, cuando se rompe este régimen, el área de pasillos laterales y de fondo de dicha parcela se considera también en la superficie descubierta.

Terrazas: Espacios cubiertos o descubiertos de un edificio, generalmente limitados por muros, rejas o balaustradas, resultante del retranqueo de la primera línea de fachada y/o en azotea.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en tipos a partir de la detección en ellas de determinados rasgos constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable. (Ver definiciones de tipologías arquitectónicas en el capítulo 8.)

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

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

Tratamiento de residuales: Técnicas y procedimientos que se aplican a los desechos sólidos, líquidos y gaseosos de la producción industrial, agropecuaria, de origen doméstico y otros, a fin de proteger el medio ambiente. El tratamiento puede implicar el uso de dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Unidad de carpintería: Elemento completo y autónomo como puerta, ventana u otro similar.

Unidad de herrería: Elemento completo y autónomo de hierro, como rejas de puertas y ventanas, guardavecinos, portafaroles, barandas, balaustradas de balcones, etc.

Unificación: Acción de crear una vivienda, a partir de dos inmediatas.

Uso de suelo: Calificación funcional urbanística del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso temporal: Uso de inmueble o parcela libre, fijado por un espacio de tiempo limitado, con máximo de hasta tres años.

Uso transitorio: Uso de inmueble o parcela libre fijado por un espacio de tiempo que caduca pronto, con máximo de un año.

Utilizable: Documento que se otorga al ocupante de un inmueble, como prueba fehaciente de que las obras han sido realizadas de acuerdo con la licencia de microlocalización concedida.

Valor arquitectónico: Cualidad de un bien cultural, en todo o alguna de sus partes componentes, o en su especialidad y tipología, que lo distingue de otro común por rasgos de alguna tendencia estética cualificada.

Valor urbanístico: Cualidad de un conjunto, sector, zona o área urbana, o de una ciudad, que la distingue de otro común, por las características y aportes relevantes en cuanto a estructura, tipología, morfología, paisaje, historicidad, grado de conservación e innovaciones tecnológicas y funcionales.

Valor artístico: Calidad de un bien cultural que lo distingue de otro común por las características y aportes relevantes en el diseño, el estilo, la riqueza de los materiales usados y la presencia de elementos decorativos de especial interés.

Valor histórico: Calidad reconocida de un bien cultural que lo distingue de otro común por la ocurrencia en él de hechos relevantes en el ámbito político, social, científico o cultural, o por la presencia de personalidades y/o por su antigüedad.

Vano: Hueco o abertura en paredes para puertas y ventanas, o calado simplemente.

Ventana de luz: Aquellos rompimientos menores en paredes, que sirven más para iluminar que para mirar al exterior.

Vías arteriales: Incluye las arterias principales (eje Malecón-Avenida del Puerto-San Pedro-Desamparados, Avenida Máximo Gómez-Monte) y las arterias menores (Reina) destinadas a grandes volúmenes de tránsito, en distancias que pueden abarcar varios municipios de la ciudad así como vías rurales de importancia.

Vías o calles colectoras: Son las encargadas de encauzar el tráfico de distancias medias dentro del municipio o entre éste y otros colindantes, capaces de asimilar el transporte colectivo: Prado, Zulueta, eje Egido-Monserrate-Avenida de las Misiones, Dragones.

Vías o calles locales: Vías que conectan el tránsito entre instalaciones ubicadas en ellas y las de mayor jerarquía. Se caracterizan por bajas velocidades y moderado volumen de circulación, pueden destinarse a tránsito netamente peatonal de forma permanente, eventual o durante horarios establecidos al efecto.

Vía pública: Fajas pavimentadas destinadas al libre tránsito de vehículos y/o peatones tales como arterias, calles, senderos peatonales, paseos.

Viga y losa: Sistema constructivo generalizado a inicios del siglo xx basado en perfiles metálicos a modo de vigas separadas entre sí de 0,60 a 1 m, sobre las que se apoyan pequeñas losas prefabricadas de variados tipos.

Vinculación de edificaciones: Acción de vincular internamente dos o más inmuebles contiguos.

Vista: Todo rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mayor o menor facilidad, fuera del edificio en que se practica.

Vista oblicua: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 m.

Vista recta: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes. Pueden ser de dos tipos:

a) De simple vista: Se extiende sólo a la distancia de 2 m a contar desde el paramento exterior de la pared. Entran en el número de las servidumbres continuas y disfrutarlas durante treinta años concede el derecho de conservarlas.

b) De registros: Se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre. Sólo se adquiere por título pero, esta última circunstancia, debe expresarse en los convenios de aperturas de vistas, a fin de evitar cuestionamientos.

Vivienda: Toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas, y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de varios niveles. También llamado edificio de apartamentos. Presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda con equipamiento completo y acceso directo e independiente. Puede ocupar la totalidad de la superficie construida en edificaciones de única planta, o de dos o más niveles. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquellas adosadas o pareadas (casas gemelas) que integran inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de acceso a una edificación y que originalmente posibilitaba la entrada de carretas, coches y carruajes.

Zócalo: Arquitectónicamente, la franja horizontal del arranque de la edificación, de igual o diferente material que el resto de la fachada.

Zócalo urbano: Basamento a escala urbana o volumen configurado linealmente a nivel peatonal por el conjunto de fachadas de edificaciones, que retiran el cuerpo de torres de mayor altura. En la ciudad este zócalo se expresa fundamentalmente en el período de la arquitectura moderna del siglo xx.

Zona intramuros: Área fundacional de la ciudad de La Habana, delimitada por las antiguas murallas, actualmente comprendida dentro del circuito que, partiendo del sur, componen las calles Egido-Monserrate-Cuba-San Telmo-Avenida del Puerto-San Pedro-Desamparados hasta cerrar con Egido.

A partir de la promulgación en 1993 del Decreto Ley 143 se le reconocieron a la Oficina del Historiador competencias en materia de planeación y gestión en la Zona Priorizada para la Conservación, que fueron refrendadas y ampliadas mediante la Resolución 294 del Ministerio de Economía y Planificación en el año 2007. El Plan Maestro es, dentro de la Oficina del Historiador, la entidad encargada de revisar y aprobar o denegar los usos y acciones a ejecutar en el territorio, para lo cual toma en cuenta el parecer de otras entidades, entre las que se encuentran las Comisiones Nacional y Provincial de Monumentos, las instancias de Planificación Física, entidades relacionadas con la vivienda, entes de gobierno y otros organismos sectoriales.

Si las solicitudes presentadas cumplen con lo establecido en el plan y las regulaciones urbanas, y una vez presentados los documentos requeridos para el trámite, el solicitante recibirá un dictamen de aprobación de uso de suelo, certificado de microlocalización o licencia de obra según sea el caso. En caso contrario, se emitirá una negativa o se propondrán modificaciones que permitan su posible aprobación.

El Plan Maestro actúa junto a otras instituciones con vista a garantizar el cumplimiento de lo aprobado para cada etapa del proyecto, mediante instrumentos de inspección y control. Los inspectores tienen potestad para detener cualquier obra que no cuente con licencia, aquellas que violen el proyecto aprobado, e imponer multas.

Los trámites que se gestionan a través del Plan Maestro son:

- Uso de suelo: Aprueba acciones constructivas que no implican un cambio del uso anterior ni su intensidad.
- Dictamen técnico: Certifica el estado técnico de la edificación, de sus elementos arquitectónicos, estructura e instalaciones.
- Microlocalización: Aprueba, con ciertas condicionales, la localización de nuevas funciones o un cambio en la intensidad del uso anterior.
- Licencia de trabajos preliminares: Autoriza acciones de carácter preventivo con vista a mejorar las condiciones del inmueble o permitan la preparación de una obra.
- Licencia de construcción: Autoriza una intervención urbanística o arquitectónica a partir de la presentación del proyecto y del cumplimiento de las condicionales dadas y otros documentos emitidos por organismos de consulta.
- Licencia de construcción por trabajos menores: Autoriza acciones que no contemplen elementos estructurales.
- Habitable: Certifica que la acción ejecutada en una vivienda cumple con lo exigido en la documentación técnica, y puede ser inscrita en el registro correspondiente.
- Utilizable: Certifica que la acción ejecutada en el inmueble (no vivienda) cumple con lo exigido en la documentación técnica, y puede ser inscrito en el registro correspondiente.

La atención al público para recibir solicitudes y recoger documentos es lunes, jueves y viernes entre 2.00 y 5.00 pm. en las oficinas de Plan Maestro (Empedrado # 151, Plaza de la Catedral). *No se atienden trámites durante el mes de agosto y en la segunda quincena de diciembre. Para cualquier consulta o sugerencia puede dirigirse al teléfono 860-4311, o a través del correo electrónico: tramites@planmaestro.ohc.cu o nuestra página web: www.planmaestro.ohc.cu.*



La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana

La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana fue fundada en 1938, dentro de la Alcaldía de La Habana, con el objetivo de velar, divulgar y promover los valores históricos y patrimoniales de nuestra ciudad. En 1967 fue encargada de llevar adelante la restauración del antiguo Palacio de los Capitanes Generales para convertirlo en Museo de la Ciudad. Desde 1981 fue responsable de conducir los primeros planes de restauración del Centro Histórico, y desde 1993, luego de la promulgación del Decreto-Ley 143, se subordinó al Consejo de Estado y adquirió facultades especiales para implementar un plan integral de rehabilitación en la Zona Priorizada para la Conservación. Su director es el historiador Eusebio Leal Spengler.



El Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja

El Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja fue creado en 1994 dentro de la estructura de la Oficina del Historiador, y es la entidad responsable de dictar las políticas, estrategias y acciones que permitan llevar adelante el desarrollo del proceso de rehabilitación en la Zona Priorizada para la Conservación. Utiliza diversos instrumentos de planeación y gestión urbana para garantizar dicho proceso. Su directora es la arquitecta Patricia Rodríguez Alomá.



Centro Histórico de la ciudad de La Habana

El Centro Histórico de la ciudad de La Habana es un territorio de 214 hectáreas, que incluye la antigua ciudad intramuros y la zona de ampliación urbana del siglo XIX, hasta el Paseo del Prado, la calle Cárdenas y la Estación Central de Ferrocarriles. Posee un valioso patrimonio urbano, destacando unos 500 edificios de alto valor arquitectónico e histórico, gracias a los cual fue incluido en 1982 en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO. Territorio intensamente habitado (cuenta actualmente con una población de más de 60 mil habitantes), es el principal polo turístico y cultural de la ciudad, y concentra una amplia actividad social y económica.

Planeación y rehabilitación del territorio

El proceso de planeación y rehabilitación del territorio comenzó en 1981 con la puesta en marcha del Primer Plan Quinquenal de Restauración, que con un financiamiento del Estado cubano se enfocó en la restauración de unos 60 edificios de alto valor en el entorno de las plazas de Armas y de la Catedral. Con la puesta en marcha de un nuevo modelo de gestión en 1993, la rehabilitación se ha extendido a otras plazas y espacios públicos del Centro Histórico, así como a las calles que interconectan estos sitios, recuperando en apenas quince años cientos de edificios que son destinados a viviendas y otros proyectos de carácter social, económico y cultural. Asimismo, el proyecto destina importantes recursos al mejoramiento de las infraestructuras y el medioambiente urbano.



